

CONTRAT DE RESERVATION
A UN BAIL REEL SOLIDAIRE D'UN LOGEMENT

« BALZANE »-COUERON

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société dénommée SNC BALZANE, Société en nom collectif au capital de 5000 €, dont le siège est à TOULOUSE (31200), 9 impasse de Borderouge, identifiée au SIREN sous le numéro 918126699 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE

Représentée par la Société dénommée CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION, Société par actions simplifiée au capital de 56.278.960 €, dont le siège est à MONTRouGE (92120), 12 Place des Etats-Unis, identifiée au SIREN sous le numéro 397942004 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, agissant en sa qualité de gérant statutaire et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, tant en vertu de la loi et des statuts, la présente opération entrant dans le cadre de son objet social,

Ladite société elle-même représentée par Monsieur Franck HELARY, alors Directeur Général de la société CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION, nommé à cette fonction suivant procès-verbal des décisions de l'associé unique du 6 Novembre 2017 et renouvelé dans ses fonctions selon procès-verbal des décisions de l'associé unique du 31 janvier 2023.

Ledit Monsieur HELARY, lui-même représenté par Monsieur Frédéric BAUDIER agissant en qualité de Directeur National Promotion Résidentielle et Grands Projets, en vertu d'une délégation conférée en date du 14 Janvier 2020 par M. HELARY, M. BAUDIER lui même représenté par Madame Patricia RAGOT en vertu d'un pouvoir en date du 28/10/2024.

Ci-après dénommée le « MAITRE D'OUVRAGE » ou « LE RESERVANT »,

D'une part,

M
Nom marital
Prénom(s)
Né(e) à Dpt
Le
Profession
Demeurant
Code postal Ville

Téléphone portable

Email

Et

M
Nom marital
Prénom(s)

Né(e) à Dpt
 Le
 Profession.....
 Demeurant
 Code postal..... Ville.....

Téléphone portable

Email

Situation familiale :

Mariés le
 à Dpt.....
 Régime matrimonial.....
 Date du contrat.....
 Notaire ayant reçu le contrat Dpt.....

Ou

PACS enregistré :

- Au TGI de le.....

- En mairie de le.....

Régime du PACS.....

Ci-après dénommés « LE CLIENT » ou « LE RESERVATAIRE »

D'autre part,

EXPOSE PREALABLE

CADRE GENERAL DU BAIL REEL SOLIDAIRE

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 confèrent 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 de Foncier Solidaire se trouve propriétaire d'un immeuble grevé de droits réels immobiliers.

Etant entendu que l'OFS a vocation à recouvrer la pleine propriété des biens ainsi grevés de droits réels à l'extinction du bail.

Ces droits réels conférés au maître d'ouvrage dans le cadre du Bail Réel Solidaire sont eux-mêmes cédés en l'état futur d'achèvement au profit d'un Accédant BRS 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 L255-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

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 SNC BALZANE en vue de réaliser l'opération ci-dessous 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 de l'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 10 juillet 2024

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 MAITRE D'OUVRAGE 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 relation entre l'OFS et l'accédant BRS.

Commercialisation par la société dénommée LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE, Société coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré à capital Variable, dont le siège est à SAINT-HERBLAIN (44814), 10 boulevard Charles Gautier BP 90069, identifiée au SIREN sous le numéro 869800359 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

Compte tenu des spécificités du dispositif du Bail Réel Solidaire et des conditions de réalisation de ce projet immobilier, il a été convenu entre l'OFS et le Réservant que la commercialisation des logements relevant du dispositif du BRS interviendrait dans le cadre d'un mandat confié par l'OFS au profit de la société LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE, au titre de l'accompagnement technique, juridique et commercial relatif au projet ainsi que d'une convention pour la mise en œuvre d'une garantie de relogement au sens de l'article R443-2 IV du code de la construction et de l'habitation.

Les dispositions essentielles de ce contrat au titre de la relation entre le Réservant et le Mandataire sont indiquées ci-dessous et détaillées ci-après.

- Suivi des appels de fonds par l'Opérateur auprès des accédants,
- Suivi de l'état d'avancement du projet,
- Au titre des opérations relatives à la livraison et à la levée des réserves,
- Production d'une « garantie de relogement » dans des conditions proches de celles prévues l'article R.443-2 IV du code de la construction et de l'habitation,

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

I - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE I.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 MAITRE D'OUVRAGE s'oblige vis à vis du CLIENT 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 MAITRE D'OUVRAGE 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 CLIENT déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'ensemble immobilier que le MAITRE D'OUVRAGE se propose d'édifier.

PROJET DE CONSTRUCTION

Le MAITRE D'OUVRAGE réalise une opération immobilière de 61 logements (dont 36 appartements, 15 maisons individuelles groupées et 10 maisons individuelles) et un

local à usage de future crèche sur un terrain situé à COUERON (Loire-Atlantique), Boulevard des Martyrs, tel que défini ci-après dans la notice descriptive annexée
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BT	753	54 Bd des Martyrs de la Résistance	00 ha 22 a 83 ca
BT	755	54 Bd des Martyrs de la Résistance	01 ha 30 a 34 ca

Total surface : 01 ha 53 a 17 ca

Cet ensemble immobilier sera composé de :

- deux (2) immeubles de 2 étages sur 1 niveau de sous-sol commun à usage de parking et locaux techniques, comportant 24 logements collectifs (bât A et B),
- un (1) immeuble de 2 étages sur rez-de-jardin, comportant un local à usage de crèche au RDC et 12 logements collectifs en étage (bât C),
- 15 maisons individuelles groupées et 10 maisons individuelles,
- des parkings couverts et parkings aériens, dont au moins 1 place visiteur, ainsi que des locaux communs et locaux techniques.

Cet ensemble immobilier sera conforme à la norme RT 2012

Ce projet a fait l'objet d'un permis de construire valant division délivré au nom de la société CA Immobilier Promotion et portant le numéro n°PC 44047 21 Z1092, le 23 mai 2022, pour une surface totale de plancher de 4700 m².

Le permis de construire valant division a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte de procès-verbaux de constat établis par acte extra-judiciaire de Maître Charles GONTIER, huissier de justice à SAINT-ETIENNE DE MONTLUC (44360), 7 place du Commerce, en date des 9 juin, 8 juillet et 9 août 2022.

Par courrier en date du 2 août 2022, la mairie de COUERON a accusé réception à la date du 22 juillet 2022 d'un recours gracieux déposé par Maître Laura JAUD, conseil de Monsieur Benjamin MORANGE, à l'encontre du permis de construire valant division numéro PC 44047 21 Z1092. L'absence de réponse de la mairie suite au dépôt de ce recours gracieux dans les deux mois a abouti à un rejet de la requête. Un protocole d'accord en date du 18 novembre 2022 a mis fin à ce recours.

LE RESERVANT déclare que ledit permis de construire est devenu définitif :

- en l'absence de tout retrait administratif ou déféré préfectoral, ainsi qu'il résulte d'une attestation émanant de la Mairie de COUERON en date du 21 décembre 2022,
- en l'absence de tout recours contentieux à son encours, ainsi qu'il résulte d'un courrier du Greffe du Tribunal Administratif de NANTES du 28 décembre 2022 attestant l'absence de non recours dirigé contre l'arrêté numéro PC 44047 21 Z1092.

Il a été délivré un arrêté de transfert de permis de construire valant division à la SNC BALZANE, par l'adjoint à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme et à l'agriculture de la ville de COUERON, le 19 septembre 2022, sous le numéro PC 44047 21 Z1092 T01.

Le transfert de permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat établis par acte extra-judiciaire de Maître Charles GONTIER, huissier de justice à SAINT-ETIENNE DE MONTLUC (44360), 7 place du Commerce, en date des 30 septembre, 31 octobre et 30 novembre 2022.

Le RESERVANT déclare que ledit transfert de permis de construire valant division est devenu définitif :

- en l'absence de tout recours gracieux et de tout retrait administratif ou déferé préfectoral, ainsi qu'il résulte d'une attestation émanant de la Mairie de COUERON en date du 21 décembre 2022,

- en l'absence de tout recours contentieux à son encours, ainsi qu'il résulte d'un courrier du Greffe du Tribunal Administratif de NANTES du 19 décembre 2022 attestant l'absence de non recours dirigé contre l'arrêté numéro PC 44047 21 Z1092 T01.

Le RESERVANT déclare avoir déposé en mairie, le 13 juin 2023, une demande de permis modificatif portant notamment sur une actualisation de la surface de la crèche conforme au plan annexé, et portant sur les ouvertures ainsi que sur la distribution intérieure du local à usage de crèche avec insertion du local OM et du local poussette crèche.

Le RESERVANT déclare que le permis modificatif a été délivré le 21 novembre 2023 sous le numéro PC 44047 21 Z 92 M02 pour une surface de plancher de 4782 m²

Le RESERVANT déclare que le permis modificatif a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat établis par acte extrajudiciaire de Maître Charles GONTIER, huissier de justice à SAINT-ETIENNE DE MONTLUC (44360), 7 place du Commerce, en date des 1^{er} décembre 2023, 2 janvier et 2 février 2024.

Le permis de construire modificatif n'a fait l'objet d'aucun recours contentieux ainsi qu'il résulte d'une attestation du greffe du Tribunal Administratif de NANTES en date du 06 février 2024.

Le RESERVANT déclare qu'une demande de permis de construire modificatif n°2 lsera déposée afin de modifier les matériaux des façades des maisons ainsi que le plan de masse de l'opération. Ce permis modificatif n'impactera pas les surfaces.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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 et règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître PHAN THANH, notaire à LA BAULE-ESCOUBLAC, le 27 mars 2023 publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1, le 5 avril 2023 volume 2023P numéro 6400. Un modificatif à l'état descriptif de division sera établi afin d'identifier les logements qui seront soumis à un Bail Réel Solidaire.

L'état descriptif de division de cet ensemble immobilier et le règlement de copropriété, ainsi que son modificatif, seront notifiés aux réservataires avec le projet d'acte dont il est question ci-après.

DISPOSITIONS PARTICULIERES PROPRES AU BAIL REEL SOLIDAIRE (droits et obligations du Preneur)

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 le règlement intérieur de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE,
- 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 MANDATAIRE LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE 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 L.255-11-1 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.

Le RESERVATAIRE s'engage, par ailleurs, à fournir une attestation sur l'honneur concernant son patrimoine immobilier et attestant qu'il ne possède pas :

- un logement adapté à ses besoins et à ses capacités financières, occupé en tant que résidence principale,
- un logement proposé à la location, susceptible de procurer des revenus suffisants pour acquérir un bien immobilier du parc privé.

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.

Afin de procéder au contrôle de ce dispositif, l'Utilisateur s'engage à remettre annuellement, le 1^{er} janvier de chaque année, à l'OFS, et en tout état de cause à première demande de l'OFS, de tout document susceptible de justifier de cette résidence principale (notamment une copie de l'attestation d'assurance propriétaire occupant ou une copie de l'avis d'imposition en cours sur lequel figure le lieu de résidence principale).

Pour le cas où ces éléments justificatifs ne pourraient être produits pour quelque raison que ce soit, l'Accédant BRS s'oblige à remettre à l'Organisme Foncier Solidaire une attestation sur l'honneur.

Déclaration sur l'honneur relative au patrimoine immobilier

Le RESERVATAIRE est informé que pour être éligible à l'acquisition d'un logement en BRS, il ne doit pas être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités et susceptible de constituer sa résidence principale, ou d'un logement susceptible de lui procurer des revenus suffisants pour lui permettre d'établir sa résidence principale dans un logement du parc privé.

Cette condition doit être respectée au moment de la jouissance effective du Bien.

Le RESERVATAIRE s'engage à remettre à l'OFS, au moment de la remise des clefs, une déclaration sur l'honneur attestant qu'il remplit ces conditions.

Absence de possibilité de louer les biens

Conformément aux dispositions de l'article L.255-2 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.

Le cas échéant, le RESERVATAIRE s'engage à respecter l'ensemble des dispositions réglementaires applicables et notamment à procéder à toutes les déclarations préalables.

ETANT ICI PRECISE, que l'Article R255-1 alinéa 2 – art.2 du code de la construction et de l'habitation, modifié par Décret numéro 2024-838 en date du 16 Juillet 2024 précise ce qui suit, ci-après littéralement rapporté, savoir :

« .../...

Sauf interdiction de mise en location portée au contrat de bail, dans le cas où le preneur souhaite louer tout ou partie du logement objet de son bail réel solidaire qu'il occupe à titre de résidence principale en application de l'article L. 255-2, il en informe, au préalable, l'organisme de foncier solidaire, en précisant la période et la partie du logement sur laquelle porte cette location ».

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, et sous réserve de ce qui est indiqué ci-après.

A ce titre, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, est autorisé dans une partie du local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises conformément aux dispositions de l'article L.631-7-3 du Code de la construction et de l'habitation.

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 cession de droits réels immobiliers en VEFA, 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, 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 signature de l'acte de cession des droits réels immobiliers 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 L.255-10 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 L.255-11-1 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 L.255-10 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, du fait de 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 rapporté :

« Article 9 – Conditions de revente des droits réels immobiliers attachés à un logement par un preneur

Le propriétaire d'un logement en BRS peut revendre les droits réels immobiliers attachés à son logement dans les conditions de l'article L.255-10 du CCH, sous réserve de l'agrément du nouvel acquéreur par l'OFS.

Processus d'agrément

Le propriétaire, titulaire du bail réel solidaire, qui souhaite revendre son logement, prend contact préalablement avec les services d'Atlantique Accession Solidaire afin que ceux-ci lui communiquent :

- le prix de vente plafond déterminé selon les modalités définies ci-après et rappelées dans le bail ;
- les critères d'éligibilité au dispositif du BRS ;
- le modèle d'offre de cession comportant les mentions légales définies à l'article L.255-10 du CCH.

Le propriétaire vendeur vérifie que le nouvel acquéreur entre dans les critères d'attribution d'un logement faisant l'objet d'un BRS, tels que résultant des dispositions de l'article L.255-2 du CCH, du présent règlement et des règles fixées le cas échéant par la collectivité dans le cadre de l'attribution de ses aides.

Le propriétaire vendeur adresse ensuite au directeur général d'Atlantique Accession Solidaire une demande d'agrément du nouveau bénéficiaire.

Cette demande comporte les documents suivants, relatifs au nouveau bénéficiaire :

- Pièce(s) d'identité(s) de la personne seule ou des adultes composant le ménage (CNI ou passeport)
- Avis d'imposition N-2
- Si le logement se situe dans Nantes Métropole, l'avis d'imposition N-1 ou, s'il n'est pas encore disponible, les bulletins de salaire ou tout autre justificatif permettant d'apprécier ses revenus
- En cas d'enfant(s) : livret de famille
- En cas de personne seule séparée :
 - o Divorce : livret de famille avec mention de divorce ou jugement de divorce, à défaut (si divorce non prononcé) : attestation sur l'honneur

- Rupture de pacs : justificatif de l'enregistrement de la rupture de pacs en mairie, tribunal ou notaire si reçu ou à défaut attestation sur l'honneur
- La lettre d'offre de cession établie selon le modèle fourni par Atlantique Accession Solidaire, acceptée par le nouveau bénéficiaire.

L'agrément de l'OFS est exclusivement conditionné :

- Au contrôle que le nouveau bénéficiaire 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, du présent règlement et des 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 nouveau bénéficiaire agréé conclut avec le ménage vendeur un acte authentique de cession des droits réels immobiliers qui emporte transfert des engagements du BRS initial. »

Par ailleurs, il est ici rappelé que Le prix ne devra pas dépasser les deux plafonds ci-après relatés.

1-Respect du plafond des prix visé par l'arrêté applicable en matière de PSLA, conformément aux dispositions de l'article R 255-1 du CCH

En cas de cession des droits réels, le prix de cession ne devra pas dépasser le prix au mètre carré de surface utile, fixé par l'arrêté prévu par l'article D 331-76-5-1 du CCH (anciennement R 331-76-5-1), autrement dit l'annexe 2 de l'arrêté du 26 mars 2004, applicable à la Commune de situation de l'opération.

2- Respect du prix plafond, en application de l'article R 255-3 du CCH

« Détermination du prix de vente plafond

Le prix plafond de cession d'un logement attaché à un BRS conclu avec Atlantique Accession Solidaire est égal au prix de la première vente dudit logement (hors frais d'acte), actualisé par application de la variation de Indice de Référence des Loyers (IRL), auquel peuvent s'ajouter les travaux réalisés par le ménage vendeur.

Prix maximum de revente = prix d'achat initial TTC x (1 + taux de variation IRL) + travaux

L'indice de de référence est le dernier indice publié à la date de l'acte d'acquisition des droits réels et l'indice de révision est le dernier publié au jour de l'émission de l'offre de cession.

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.

Le prix ainsi déterminé devra rester inférieur au prix plafond fixé en application de l'article R.255-1 du CCH.

Cas d'une revente des Droits Réels Immobiliers attachés au logement avant la livraison du bien

La vente des Droits Réels Immobiliers attachés à un logement avant la livraison du bien constitue une cession de contrat de VEFA au sens des article 1216 et suivants du code civil.

A ce titre, l'OFS doit agréer le cessionnaire dans les conditions ci-après définies et intervenir à cet acte de cession.

La cession de contrat est ainsi réalisée dans le respect des règles définies à l'article L.255-10 du CCH et dans le présent règlement. Elle respectera notamment le processus d'agrément décrit au présent article 9.

Dans ce cas, le prix de vente est composé :

- Du prix payé et quittancé à l'acte de VEFA par le vendeur, auquel s'ajoutent les différents appels de fonds payés au fur et à mesure de l'avancement de travaux et les éventuelles options ou travaux modificatifs réglés. A ce prix s'ajoute la plus-value que le vendeur peut réaliser par application de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).
- Du solde du prix restant dû à l'opérateur.

Le montant maximum de la plus-value est calculé comme suit :

Plus-value = prix d'achat initial TTC figurant dans l'acte x taux de variation IRL

L'indice de de référence est le dernier indice publié à la date de l'acte d'acquisition des droits réels et l'indice de révision est le dernier publié au jour de l'émission de l'offre de cession.

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.

Garantie de relogement par ATLANTIQUE HABITATIONS, société anonyme

Compte tenu de sa qualité, l'Opérateur ne pourra pas assortir les cessions aux Preneurs des garanties de rachat et de relogement dans les modalités définies aux points III et IV de l'article R.443-2 du CCH (modifié par le décret n° 2021-1750 du 21 décembre 2021) et modifié par décret numéro 2024-606 du 26 Juin 2024 – article 12, et conformément à l'article 21 du décret numéro 2024-606 du 26 Juin 2024, ces dispositions étant entrée en vigueur le 1^{er} Juillet 2024).

Toutefois, afin de sécuriser le parcours des ménages accédants, l'OFS a souhaité que soit proposée une « garantie de relogement » dans des conditions proches de celles prévues l'article R.443-2 IV du code de la construction et de l'habitation.

Par conséquent, il a été convenu dans le cadre du Mandat de commercialisation conclu entre l'OFS et l'opérateur HLM que ce dernier puisse proposer une garantie de relogement.

Cette « garantie de relogement » est assurée par ATLANTIQUE HABITATIONS dans le cadre d'une convention signée avec LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE en date du 04 novembre 2024.

« Chaque demande mise en œuvre par l'un des acquéreurs de MFLA de la garantie de relogement (...) sera portée, dès réception par cette dernière, à la connaissance d'ATLANTIQUE HABITATIONS, qui s'engage à la mettre en œuvre dans un délai de trois mois après la demande d'un acquéreur en lui proposant au moins trois offres de location correspondant à la situation familiale et professionnelle du réservataire, à ses besoins et à ses possibilités, sous réserve que les revenus de l'accédant ou, en cas de décès, de son conjoint, n'excèdent pas les plafonds de ressources maximum fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L 831-1 et dont l'accès à est soumis à des conditions de ressources ».

Ces dispositions seront reproduites dans les contrats de cession de droits réels immobiliers attachés aux logements relevant du dispositif du BRS.

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 (6) 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 :

« Le prix de commercialisation du logement auprès d'un tiers ou, le cas échéant, le prix de rachat du logement par Atlantique Accession Solidaire est encadré de la façon suivante :

- 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 6^{ème} 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) et minorée des dégradations. »

TRANSMISSION A CAUSE DE MORT

Il ressort des dispositions de l'article L.255-14 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. »

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 du logement ehoisi par le CLIENT, qui resteront annexés au contrat après avoir été signés par les parties.
- Des plans de repérage localisant les logements et les stationnements

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 (cotes 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 1.3 – GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT – ASSURANCES – GARANTIES LEGALES

La garantie financière d'achèvement a été établie dans le cadre de l'article R.261-17 du Code de la Construction et de l'Habitation, par la CAISSE DE CREDIT AGRICOLE ATLANTIQUE VENDEE et fera l'objet d'un avenant à régulariser.

Le RESERVANT a souscrit les assurances dommages-ouvrage et de responsabilité rendues obligatoires par la loi 78-12 du 4 janvier 1978 auprès de la SMA BTP.

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 entraînant une impossibilité technique de poursuivre le chantier.

Seront considérées comme journées d'intempéries les jours calendaires dont le calcul est effectué sur la base des relevés de METEO France (station la plus proche du chantier) pour cette opération consignants les paramètres météorologiques pris en compte pour le décompte lorsque :

- Les précipitations sont supérieures ou égales à 5mm entre 06 et 18 heures UTC
- La vitesse maximale du vent est supérieure à 58 km/h entre 06 et 18 heures UTC

- La température sous abri est inférieure ou égale à 0° (gel) entre 06 et 18 heures UTC (L'heure légale est obtenue en ajoutant à l'heure UTC, une heure en hiver et deux heures en été)

- 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 à l'Opérateur,

- Troubles résultant d'épidémie ou pandémies, d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier, révolutions, mouvements de rue, attentats, catastrophes naturelles ou non,

- 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...,

- Les travaux supplémentaires ou modificatifs sollicités par les Preneurs et acceptés par l'Opérateur pour autant que le report de délai d'achèvement ait fait l'objet d'un accord entre les parties,

- Les retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, découverte de site archéologique, de poche d'eau, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou particulières) et plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des études supplémentaires et /ou des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation dès lors qu'ils n'auraient pas été décelés par les études de sols et les diagnostics environnementaux que l'Opérateur a fait établir,

- Le redressement ou la liquidation judiciaires ou la déconfiture de l'une des entreprises effectuant les travaux et intervenants, y compris celles sous-traitantes, la résiliation d'un marché de travaux subie par l'entreprise,
- Les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F., compagnie des eaux, France Télécom, etc.), dès lors que l'Opérateur aura accompli toutes diligences nécessaires,
- Les retards de l'acquéreur dans le paiement de ses appels de fonds
- Le retard pour instruction de tout permis de construire modificatif nécessité par des contraintes techniques ou par des travaux supplémentaires ou modificatifs demandés par les Preneurs.
- La grève (qu'elle soit générale, particulière à l'industrie du bâtiment et à ses industries annexes ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier, aux fournisseurs, ou concernant des activités publiques, parapubliques, commerciales ou industrielles en relation avec les constructions en cause), le réservant devra justifier des retards induits par ces jours de grève pour se prévaloir d'un décalage de livraison,
- La défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou sous-traitants (la justification sera apportée par le Réservant au Réservataire au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le maître d'œuvre à l'entrepreneur défaillant),
- La recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'entreprise ou aux entreprise(s) défaillante(s), en redressement ou en liquidation judiciaires
- Les incendies ou inondations, à moins que ceux-ci ne résultent directement ou indirectement de fautes ou négligences de l'Opérateur.
- Les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux dûment justifiées par l'entreprise et/ou les fournisseurs.
- 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 de l'Opérateur, 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 l'Opérateur serait victime.
- Les retards imputés à tous éléments imprévus tels que l'occupation, le squat et la non-libération des lieux, les sinistres occasionnant un arrêt partiel ou total du chantier, les vols, dégradations et actes de vandalisme sur le chantier,

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, acte de BRS), de publicité foncière, d'établissement du règlement de copropriété et de son modificatif, et dépôt de pièces, 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 mensuellement le 5 de chaque mois, 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 : 0,82 €/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 le mois suivant 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 dans le mois suivant ladite Entrée en Jouissance.

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

Souscription de 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.

En présence d'un couple marié, pacsé ou de concubins, par principe une seule part est souscrite par l'un d'eux.

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 l'hypothèque légale spéciale du vendeur réservé par le MAITRE D'OUVRAGE, 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 de la société LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE agissant en qualité de mandataire de l'OFS au titre du suivi de la commercialisation en lie avec le MAITRE D'OUVRAGE dans un délai de un (1) mois à compter de la signature du présent contrat de réservation, et ce en remettant auprès de la société LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE 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 représentant de la société LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE 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 11^{ème} 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 MAITRE D'OUVRAGE 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 MAITRE D'OUVRAGE 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 avenue et le MAITRE D'OUVRAGE 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 le MAITRE D'OUVRAGE (SNC BALZANE) et l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE,
- Pour le cas où la cession de droits réels entre le Réservant et l'OFS n'a pas lieu
- 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'acquiescer 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.

ARTICLE I.11 – CONCLUSION DE LA VENTE

Après conclusion du BRS entre le MAITRE D'OUVRAGE 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 le Maître d'Ouvrage 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 au 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.

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 MAITRE D'OUVRAGE 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 MAITRE D'OUVRAGE :

- 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. En cas de non réalisation de la vente du fait du MAITRE D'OUVRAGE :

Au cas où le MAITRE D'OUVRAGE 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 MAITRE D'OUVRAGE 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. En cas de non réalisation de la vente du fait du CLIENT :

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.

Article R 261-28

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 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 dix 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'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.

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. Ces données pourront être également transmises par le Maître d'Ouvrage au syndic de l'opération.

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.

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.

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.

ARTICLE 1.16- DOCUMENTS A TRANSMETTRE PAR LE RESERVATAIRE

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et afin de respecter les obligations de vigilance et de déclaration auxquelles le Maître d'Ouvrage est tenu en vertu des articles L. 561-1 et suivants, L. 561-15 et suivants et L. 562-2 et suivants du Code monétaire et financier, ce dernier pourra être amené à solliciter du/des RESERVATAIRE(S) un certain nombre de documents dont la liste sera annexée aux CONDITIONS GENERALES. Si le RESERVATAIRE n'est pas en mesure de transmettre une des pièces demandées ou si les pièces transmises ne sont pas conformes aux exigences réglementaires, auxquelles le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de reprendre le lot réservé et d'annuler le présent contrat par courrier

recommandé avec accusé de réception sans indemnité, ce que le RESERVATAIRE accepte expressément.

ARTICLE 1.17 LITIGE

Les parties conviennent de soumettre leurs différends à la juridiction compétente.

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le RESERVATAIRE peut adresser toutes réclamations au Maître d'Ouvrage.

A défaut d'accord entre les parties et conformément aux articles L. 616-1 et R. 616-1 du Code de la consommation, le RESERVATAIRE est informé que le médiateur de la consommation dont le auxuelles le Maître d'Ouvrage relève pour l'exécution du présent contrat est MEDIMMOCONSO.

L'Association de médiateurs professionnels MEDIMMOCONSO peut être directement saisie par le RESERVATAIRE :

Par voie postale au 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX ;

Sur son site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation> ;

Par mail : contact@medimmoconso.fr

ARTICLE 1.18 – REMISE DE LA NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE

Chaque RESERVATAIRE reconnaît expressément avoir reçu, préalablement à la signature du présent contrat, une notice d'information précontractuelle comportant les éléments visés aux articles L.111-1 et R.111-1 du Code de la consommation

ARTICLE 1-19– ANNEXES

Sont annexés aux présentes CONDITIONS GENERALES les documents suivants :

- La fiche d'état civil ;
- La liste des documents à transmettre par le RESERVATAIRE ;
- La politique de protection des données personnelles de Crédit Agricole Immobilier Promotion.

Fin des conditions générales

II - CONDITIONS PARTICULIERES

II.1 – DESCRIPTION DU BIEN VENDU

Lot n° « » Niveau
 Type n° « »
 Surface habitable « » m² environ (1)
 Jouissance privative d'une terrasse, d'une loggia ou d'un balcon
 « » m² environ (2)
 Lot accessoire n° « »
 Nature : stationnement

- (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

*Rayer la mention inutile

ETAT DES RISQUES POLLUTION

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, 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 définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. A cet effet, un état des risques est établi.

zones couvertes 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 définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. A cet effet, un état des risques est établi.

1-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. A cet effet, un état des risques est établi.

r ou le bailleur de l'existence de ces risques. A cet effet, un état des risques est établi.

I bis.- Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la vente d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I

comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.

En cas de mise en vente de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est remis au potentiel acquéreur par le vendeur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

Sans préjudice des deux premiers alinéas du présent I bis, l'état des risques est :

1° Intégré au dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ou, lorsque la vente porte sur un immeuble non bâti, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire, en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Lorsque l'état des risques n'est pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de signature de la promesse de vente ou du contrat préliminaire, le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du même code ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente ou d'un contrat préliminaire et que l'état des risques n'est pas joint à l'acte authentique de vente, le délai de réflexion mentionné au même article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

me article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Cette communication est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique de vente prévues audit article L. 271-1.

II.-Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la mise en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I du présent article comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.

En cas de mise en location de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est fourni au potentiel locataire par le bailleur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

Sans préjudice du deuxième alinéa du présent II, lors de la conclusion du bail, l'état des risques est annexé au contrat de location, 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, ou aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

i n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ou aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — (Abrogé).

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, dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article, 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.

Lorsqu'un immeuble est soumis aux obligations prévues à l'article L. 121-22-5 du code de l'urbanisme, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'en informer

l'acquéreur ou le locataire dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article.

V. — En cas de non-respect du I, des troisième à cinquième alinéas du I bis, du dernier alinéa du II et du IV 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 COUERON

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 COUERON.

ZONE DE SISMICITE

Le bien objet des présentes 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

7 mois à compter de ce jour.

1.3 - DATE PREVISIONNELLE D'ACHEVEMENT

Les logements à édifier seront achevés au 1er semestre 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 du logement ne pourront en aucun cas justifier un refus du CLIENT de prendre possession de son logement, 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.

Conditions particulières

Le RESERVANT s'engage à organiser des visites des logements au stade "Cloisons posées", en présence du "Maître d'ouvrage", de "l'utilisateur/ l'accédant" et du "mandataire », avec l'établissement de listes de réserves/malfaçons. Les réserves et/ou désordres seront signifiés à l'opérateur ou maître d'ouvrage, qui s'engage à les lever dans le cadre des opérations préalables à la réception.

Le RESERVANT s'engage à organiser des visites de pré-livraison (au plus tard 2 mois avant la date de livraison) en présence du « Maître d'ouvrage", de "l'utilisateur/ l'accédant" et du "mandataire". Les réserves et/ou désordres seront signifiés à l'opérateur, qui mettra tout en œuvre pour achever les travaux et assurer une livraison dans les meilleures conditions.

Le RESERVANT s'engage à organiser des visites de livraison en présence du "Maître d'ouvrage", de "l'utilisateur/ l'accédant" et du "mandataire », avec l'établissement des listes de réserves et du PV de livraison. Le RESERVANT devra tout mettre en œuvre afin de lever les réserves dans un délai de trois (3) mois à compter du jour de la livraison

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

Date prévisionnelle de signature de l'acte de vente : Dans les 7 mois de la signature du contrat

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 SNC BALZANE et l'Organisme Foncier Solidaire ATLANTIQUE ACCESSION 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 entend 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 : 0,82 €/M² SHAB par mois, révisée annuellement le 1^{er} janvier de chaque année en fonction des variations de l'IRL (Indice de référence des loyers),
Soit euros 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 :

- 60 % à la signature de l'acte de vente, imputation du dépôt de garantie de 500 € sur le montant exigible,
- 40 % à la livraison

Précision étant ici faite que les fondations sont achevées.

La quote-part du prix payable à la mise à disposition des locaux sera acquittée au moyen d'un chèque de banque, à l'ordre du MAITRE D'OUVRAGE 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.

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 documents au rang des minutes du notaires, ainsi que des pièces et plans du programme immobilier.

Conformément aux dispositions des articles L.255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, modifiées par la loi n° 2022-217 (3DS) du 21 février 2022, un bail réel solidaire unique est conclu entre l'OFS et l'Opérateur.

Les frais afférents à la conclusion dudit acte contenant Bail Réel Solidaire appelés à l'Opérateur feront l'objet d'une refacturation auprès du RESERVATAIRE lors de la signature de l'acte de cession de droits réels immobiliers.

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 une cause imputable à l'acquéreur donnera lieu au paiement par ce dernier au profit du vendeur 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) : 500,00 EUR

(En lettres) : cinq cent EUROS

Est versée par le RESERVATAIRE :

Au moyen d'un virement bancaire :

Destinataire du virement :

Relevé d'identité Bancaire										
 4 QUAI DE VERSAILLES BP 93503 NANTES CEDEX 1	Domiciliation : DEPARTEMENT NUMERAIRE									
	Code Banque	Code Guichet	N° de compte		Clé RIB					
	40031	00440	0000450085X		70					
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)						
				FR04	4003	1004	4000	0045	0085	X70
NOTAIRES PRESQU'ILE ASSOCIES				Identifiant International de la Banque (BIC)						
20 AVENUE JEAN DE NEYMAN 44505 LA BAULE CEDEX				CDCG FR PP						

II.8 - PLAN DE FINANCEMENT

Le RÉSERVATAIRE se propose de financer la présente acquisition suivant l'une des options suivantes :

Financement intégral sans prêt :

Le RÉSERVATAIRE devra faire son affaire personnelle du financement de son acquisition sans recourir à un prêt. Afin de satisfaire aux prescriptions de l'article L313-42 du Code de la consommation, le Réservataire déclare que le prix de son acquisition sera payé sans l'aide d'aucun prêt et par conséquent assuré pour la totalité par ses deniers personnels ou assimilés.

A cette fin, et conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1174 du Code civil, qui prévoit que « Lorsqu'est exigée une mention écrite de la main même de celui qui s'oblige, ce dernier peut l'apposer sous forme électronique si les conditions de cette apposition sont de nature à garantir qu'elle ne peut être effectuée que par lui-même », le RESERVATAIRE appose la mention manuscrite suivante :

RÉSERVATAIRE : Je soussigné, (Le réservataire) déclare par la présente que, pour le financement de l'acquisition du lot [N° LOT] bâtiment [N°BATIMENT] résidence [NOM RESIDENCE], je n'envisage pas de contracter un emprunt. Toutefois, je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un emprunt pour le financement de cette opération, je ne pourrai pas me prévaloir des articles L 313-1 à L 313-49 du Code de la Consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

CO-RÉSERVATAIRE : Je soussigné, (Le réservataire) déclare par la présente que, pour le financement de l'acquisition du lot [N° LOT] bâtiment [N°BATIMENT] résidence [NOM RESIDENCE], je n'envisage pas de contracter un emprunt. Toutefois, je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un emprunt pour le financement de cette opération, je ne pourrai pas me prévaloir des articles L 313-1 à L 313-49 du Code de la Consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

Préciser l'origine des fonds propres (épargne, donation, succession...) :
.....

Plan de financement avec un ou plusieurs prêts :

Pour le financement des locaux réservés mentionnés ci-avant, le RÉSERVATAIRE déclare avoir l'intention de solliciter le ou les prêt(s) suivants, dans les conditions et délais fixés par les conditions générales :

Emprunt bancaire :

Nature du prêt :
Montant du prêt : €
Taux d'intérêt du prêt : %
Durée du prêt : ans
Organisme(s) Prêteur(s)
.....
.....

Apport personnel :

Nature de l'apport (épargne, donation, succession...) :

 Montant de l'apport : €

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.

L'apportera 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 recourrais 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 ont été déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé Notaires Presqu'île Associés, ayant son siège à LA BAULE (44500), 20 avenue Jean de Neyman, qui de convention expresse entre les parties recevra l'acte de vente.

Notaire en

participation :

Le RESERVATAIRE autorise, conformément à l'article L100 du code des Postes et Communications Electroniques,

L'office Notarial dénommé Notaires Presqu'île associés, à lui envoyer la notification du projet de l'acte conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, et toutes notifications pour les besoins du dossier par courrier simple ou par recommandé avec accusé de réception électronique à travers l'adresse mail sus indiquée

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le MAITRE D'OUVRAGE à à MONTROUGE (92120), 12 Place des Etats-Unis
- Le CLIENT en son domicile sus-indiqué.

Rappel des annexes :

- Photocopie de la carte d'identité ou passeport valide
- Pour les personnes mariées ou pacsées :
 - o En ce qui concerne le mariage : copie du contrat de famille et du livret de famille

- En ce qui concerne le PACS : copie de la convention de PACS et son récépissé d'enregistrement
- Avis d'imposition N-2 et N-1 le cas échéant
- Plan du lot principal ;
- Plan de repérage (matérialisant le logement et le stationnement)
- Plan de masse de la copropriété
- Notice descriptive ;
- Etat des risques et pollution ;
- Copie du Bail Réel Solidaire banalisé.

Fait en trois exemplaires à

Le

LE MAITRE D'OUVRAGE
(Lu et approuvé)
Signature

LE CLIENT
(Lu et approuvé)
Signature