

BRS OFS / OPERATEUR PRIVE
V1 du 20.05.2024

JML/JML/ 102724168
102724168
JML/HA/
L'AN +++,
LE +++,
A +++ (Loire-Atlantique), ++, au siège de l'Office Notarial de +++, ci-après
nommé,
Maître +++, Notaire de l'Office +++,

Avec la participation de Maître +++, Notaire à +++, assistant le PRENEUR,
Ici présent(e) / Non présent(e),

A REÇU le présent acte contenant BAIL REEL SOLIDAIRE, à la requête
des personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

La société dénommée **ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE**, société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée à capital variable, dont le siège est à NANTES (44000), Maison de l'Habitant, 12 rue du Président Herriot, identifiée au SIREN sous le numéro 879 906 824 et immatriculée au Registre du Commerce et de Sociétés de NANTES.

Cette société est agréée en tant qu'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE (OFS) au sens de l'article L329-1 du Code de l'urbanisme (modifié par la loi n° 2022-217 du 21 février 2022) par Monsieur le Préfet de la Région des Pays de la Loire, 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.

Figurant ci-après sous la dénomination le "**BAILLEUR**", L' "**ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE**" ou encore L' "**OFS**".

D'UNE PART

OPERATEUR

La société dénommée +++, +++, au capital de +++, dont le siège est à +++ (+++), +++, identifiée au SIREN sous le numéro +++ et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de +++.

Figurant ci-après sous la dénomination L' "**OPERATEUR**".

D'AUTRE PART**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La société dénommée **ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE** est représentée par ++, en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur Vincent BIRAUD aux termes d'une délégation de pouvoirs en date du ++, dont une copie est demeurée annexée aux Présentes.

Ledit Monsieur Vincent BIRAUD, ayant agi en qualité de directeur général de ladite société, nommé à cette fonction à laquelle par décision du Conseil d'Administration de l'Organisme Foncier Solidaire dénommé ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE en date du 09 mars 2021, pour une durée de cinq années renouvelable sur décision du Conseil d'Administration, dont une copie est demeurée annexée aux Présentes.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision d'agrément du projet « ++ » en date du ++ signée par Monsieur Michel MÉNARD, dont une copie est demeurée annexée aux Présentes, ainsi qu'en vertu de l'article 2 du règlement de fonctionnement pour subdéléguer.

Monsieur Michel MÉNARD, ayant agi pour le Département de la Loire-Atlantique, président de la société dénommée ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, nommé à cette fonction pour une durée de deux (2) ans aux termes d'une décision du Conseil d'Administration de ladite société en date du 23 juin 2023, dont une copie est demeurée annexée aux Présentes, ainsi qu'en vertu de l'article 26 des statuts.

- La société +++ est représentée par +++, agissant en qualité de +++, fonction à laquelle il/elle a été nommé(e) aux termes de +++, ayant tous pouvoirs à l'effet de régulariser le présent acte en vertu de +++ et des statuts.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les Parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux Présentes ainsi que l'exactitude des informations et déclarations suivantes :

.Que les qualités et/ou caractéristiques indiquées en tête des Présentes les concernant telles que siège, capital, numéro d'immatriculation, dénomination sont exactes et à jour ;

.Qu'elles ont leur siège social en France, aux adresses indiquées en tête des Présentes ;

L'Opérateur, et le cas échéant son représentant, atteste l'exactitude également des informations et déclarations suivantes :

.Qu'il est résident au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;

.Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement ;

.Qu'il ne fait pas et n'a pas fait, soit à son initiative soit à celle d'un tiers, l'objet de mesures liées à l'application des dispositions notamment des articles L.610-1 et

suivants et R.600-1 et suivants du Code de commerce, et plus généralement de toute procédure liée aux difficultés des entreprises telles que redressement judiciaire, liquidation judiciaire, sauvegarde, nomination d'un mandataire *ad'hoc*, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur ou autres ;

.Qu'il n'a pas été associé dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle il était tenu indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912) ;

.Qu'il est de droit français, est dûment constitué et existe valablement ;

.Qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;

.Que les mandataires sociaux ne se trouvent pas frappés d'incapacité légale d'exercer leurs fonctions et ne sont frappés d'aucune interdiction ;

.Qu'il ainsi que ses représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux, des autorités administratives compétentes, et, le cas échéant, tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure l'Acte et d'exécuter les obligations qui en seront la suite ;

.Que la signature et l'exécution de l'Acte par lui ne contrevient à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui sont opposables et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de l'Acte.

Enfin, les Présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation, compte tenu de la forme sociale de la société Opérateur.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du notaire soussigné à l'appui des déclarations des parties :

Concernant le BAILLEUR :

- Extrait K bis.
- Certificat relatif aux procédures collectives.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant l'OPERATEUR :

- Extrait K bis.
- Certificat relatif aux procédures collectives.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension des présentes, il est précisé que les mots et expressions commençant dans le corps de l'Acte par une majuscule et figurant ci-après auront le sens résultant des définitions suivantes :

Acte de dépôt : désigne l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître +++ et contenant l'ensemble des pièces relatives à l'Opération.

Bail ou Bail Réel Solidaire (BRS) ou Présentes : désigne le présent acte authentique contenant bail réel solidaire consenti par l'OFS

Ce bail régit deux périodes, à savoir :

- (i) celle relative à la relation OFS / OPERATEUR. Ainsi, aux termes dudit bail, l'OFS confère notamment des droits réels à l'Opérateur, ce dernier s'obligeant à construire le projet immobilier tel que défini aux présentes et à commercialiser les droits réels à des personnes agréées par l'OFS ;

- (ii) celle relative à la relation OFS / PRENEUR qui prend effet au jour de la régularisation de l'acte contenant cession des droits réels immobiliers par l'Opérateur au Preneur. Ainsi, lors de la cession des droits réels immobiliers en VEFA à chacun des accédants 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 conformément aux dispositions de l'article L. 255-3 du Code de la construction et de l'habitation (modifié par la loi 2022-217 en date du 21 février 2022)

Bailleur ou ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE ou OFS : désigne la société dénommée ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, dont la comparution figure ci-dessus.

Biens : désigne les logements et leurs locaux accessoires que l'Opérateur doit édifier sur le Terrain, à la propriété desquels les Droits Réels donnent vocation à l'accession de l'Opérateur.

Cahier des Charges de Cession de Terrain ou CCCT : Désignent indifféremment le Cahier des charges de cession de terrain tel que visé aux termes de l'article L311-6 du code de l'urbanisme.

Cession de droits réels immobiliers : désigne le contrat de cession de droits réels immobiliers donnant vocation à l'accession à la propriété d'un logement que l'Opérateur doit régulariser avec chacun des Utilisateurs et qui a pour effet de créer une nouvelle relation entre l'OFS et l'accédant BRS, conformément aux dispositions de l'article L. 255-3 du Code de la construction et de l'habitation.

CCH : désigne le Code de la Construction et de l'Habitation.

Dossier d'Informations : désigne les principales informations en possession de l'OFS mises à disposition de l'Opérateur pour lui permettre d'analyser les éléments techniques, fiscaux, environnementaux, administratifs et juridiques des Biens. Le Dossier d'Informations a été mis à la disposition de l'Opérateur préalablement à la signature du présent BRS.

Droits Réels ou Droits Réels Immobiliers : désigne les droits réels immobiliers résultant du Bail Réel Solidaire, tels que plus amplement désignés, conférés à l'Opérateur aux termes du présent BRS, et que ce dernier s'engage à céder aux preneurs agréés par l'OFS, ces droits conférant accession à la propriété des biens et droits immobiliers.

Entrée en jouissance : Désigne le procès-verbal de livraison amiablement établi avec l'Accédant BRS ou ce qui en tient lieu dans les hypothèses de conflit fixées dans l'acte contenant cession de droits réels Immobiliers.

Frais : désigne la contribution de sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière (droits d'enregistrement), les rôles, les émoluments des notaires, les frais de publication auxquels donnera lieu le Bail ainsi que le coût des pièces et documents nécessaires à l'établissement du Bail, et plus généralement tous les frais entraînés par la signature du Bail et les formalités en résultant.

Immeuble : désigne l'immeuble dans lequel se situent les Biens que l'Opérateur doit édifier en application du BRS.

Jour Calendaire : Correspond à la totalité des jours du calendrier de l'année civile, du 1er janvier au 31 décembre (soit 365 ou 366 jours par an ou 7 jours par semaine), y compris les jours fériés ou chômés.

Jour Ouvré : Désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié légal en France métropolitaine. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le premier Jour Ouvré suivant.

Mandat de commercialisation : Désigne le contrat conclu entre l'OFS et l'opérateur HLM portant sur :

- L'accompagnement technique et juridique de l'OFS dans sa relation avec l'ensemble des parties prenantes à l'opération et en particulier l'Opérateur,
- L'accompagnement commercial pour l'identification et l'accompagnement des ménages acquéreurs des biens immobiliers en BRS,
- La garantie de relogement des acquéreurs de droits réels immobiliers dans le cadre du dispositif du BRS.

Mandataire : Désigne la société +++ en sa qualité de mandataire dans le cadre du Mandat de commercialisation susvisé.

Notice descriptive : désigne la notice descriptive établie par l'Opérateur, précisant le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation établie conformément à l'arrêté ministériel du 10 mai 1968 publié au Journal Officiel le 29 juin 1968.

Opérateur : désigne la société ++ qui a la charge de l'opération de construction concernant l'Immeuble que celui-ci s'engage à réaliser en exécution du BRS.

Opération : désigne le montage juridique auquel participent l'OFS, l'Opérateur et l'Utilisateur.

Parties : désigne, au pluriel, ensemble l'OFS et l'Opérateur et, au singulier, l'OFS ou l'Opérateur.

Plans : désigne les plans, coupes et élévations avec les cotes utiles de l'Immeuble établis par l'Opérateur.

Redevance BRS Opérateur : désigne la redevance capitalisée versée comptant à la signature du BRS.

Redevance BRS Utilisateur : désigne la redevance due par les preneurs après achèvement de l'immeuble.

Surface de Plancher ou SDP : désigne la surface de plancher telle que définie par l'article R. 111-22 du Code de l'Urbanisme.

Surface Habitable : désigne la surface habitable de l'Immeuble, définie par l'article R.111-2 alinéa 2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Surface Utile ou SU : désigne la surface utile définie à l'article D 331-10 du CCH et visée par l'arrêté prévu à l'article D 331-76-5-1 du CCH. Précision étant ici faite que cet arrêté vise notamment les plafonds de prix de cession des droits réels de l'article R 255-1 du CCH.

Commenté [CC1]: La codification a été modifiée = c'est aujourd'hui l'article R 156-1 CCH

Commenté [CC2]: Précision à ajouter

Terrain : désigne le terrain d'assiette sur lequel doit être édifié l'immeuble.

Utilisateur(s) ou Preneur (s) : désignent indifféremment les preneurs à qui l'Opérateur doit céder les droits réels immobiliers aux termes de l'acte de Cession de Droits Réels Immobiliers conformément aux dispositions des articles L. 255-2 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

ZAC ou Zone d'Aménagement Concerté : Désigne la Zone d'Aménagement Concerté dans laquelle se situent les Biens objet des présentes.

Il est ici précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps des Présentes.

EXPOSE
PREALABLEMENT A LEURS CONVENTIONS, LES PARTIES ONT EXPOSE
CE QUI SUIT :

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 preneur-utilisateur et lui donnent vocation à l'accession à la propriété de son logement.

CONSTITUTION DE L'OFS - MISSION

L'article L329-1 du code de l'urbanisme (modifié par la loi n° 2022-217 du 21 février 2022) définit dans ses quatre premiers alinéas l'Organisme Foncier Solidaire comme suit :

« Les organismes de foncier solidaire ont pour objet principal, représentant tout ou partie de leur activité, de gérer des terrains ou des biens immobiliers dont ils sont propriétaires, le cas échéant après avoir procédé à leur acquisition, en vue de réaliser, y compris par des travaux de réhabilitation ou de rénovation, des logements destinés à des personnes aux ressources modestes, sous conditions de plafond, et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

A titre subsidiaire, sur des terrains préalablement acquis ou gérés au titre de leur activité principale, les organismes de foncier solidaire peuvent intervenir en vue de réaliser ou de faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel, afin de favoriser la mixité fonctionnelle.

Les organismes de foncier solidaire sont agréés par le représentant de l'Etat dans la région, après avis de l'instance prévue à l'article L. 364-1 dudit code. Peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code.

L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter, rénover ou gérer des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage

d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, ou des locaux à usage commercial ou professionnel, sous des conditions de prix de cession et, le cas échéant, de plafonds de ressources et de loyers. »

En outre, l'article R329-1 du Code de l'urbanisme dispose :

« Pour se voir reconnaître le statut d'organisme de foncier solidaire dans les conditions prévues à la section 2 du présent chapitre, une personne morale de droit public ou de droit privé ayant cet objet doit être en mesure de garantir la pérennité des baux accordés dans le cadre de l'exercice de cette activité.

Un organisme de foncier solidaire exerce les missions définies à l'article L. 329-1. Il peut en outre avoir pour objet l'accompagnement des bénéficiaires des baux réels solidaires qu'il consent et le montage d'opérations immobilières, hors du cadre de ce type de baux. »

Suivant acte sous seing privé en date du 4 septembre 2019, il a été établi les statuts d'une société coopérative d'intérêt collectif sous forme de société par actions simplifiée, dénommée ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE.

La société **ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE** a été agréée en tant qu'**Organisme de Foncier Solidaire (OFS)** suivant arrêté préfectoral N°2019/SGAR/DREAL/N°605 pris par le Préfet de la Région Pays de la Loire, en date du 13 novembre 2019.

Cet OFS, implanté sur le territoire de la Loire-Atlantique, a été créé en vue d'apporter une réponse d'accession abordable aux ménages répondant à des critères de ressources et cherchant à se loger.

Pour atteindre ces buts, l'OFS a pour objet :

- l'acquisition de terrains, bâtis ou non,
- la cession de droits réels immobiliers dans le cadre du BRS, consentie à un Opérateur, en vue de la construction ou de la réhabilitation de logements et de leur commercialisation à des personnes agréées par ses soins.

CADRE JURIDIQUE DE L'OPERATION

Dans le cadre de sa mission, l'OFS a souhaité mettre en place un montage en BRS en faisant appel à un opérateur conformément à l'article L. 255-3 du CCH 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. »

AGREMENT DU PROJET

Le programme immobilier à réaliser par l'Opérateur a fait l'objet d'un agrément du conseil d'administration de l'OFS en date du ++, dont une copie est annexée aux présentes.

CONTEXTE DE L'OPÉRATION

Compte tenu des spécificités du dispositif du Bail Réel Solidaire et des conditions de réalisation de ce projet immobilier, les Parties sont convenues que cette Opération ne pouvait pas être mise en œuvre dans le cadre classique de ce dispositif en Loire-Atlantique, à savoir via un BRS consenti à un opérateur HLM membre de la SCIC ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE.

Les Parties ont conclu un protocole sous seing privé en date du +++ aux termes duquel elles sont convenues des conditions d'acquisitions des droits à construire par l'OFS ainsi que des conditions de conclusion du présent BRS.

A cet égard, l'OFS a conditionné l'acquisition de droits à construire auprès de l'Opérateur ainsi que la conclusion d'un BRS à son profit, à la régularisation avec un organisme HLM associé de la SCIC ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE d'un mandat 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 du code de la construction et de l'habitation.

Etant rappelé qu'aux termes dudit protocole, l'Opérateur s'est engagé à respecter les conditions de ce Mandat de commercialisation.

Ce contrat valant mandat a été conclu sous seing privé en date du +++.

Les dispositions essentielles de ce contrat au titre de la relation entre l'Opérateur 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 du code de la construction et de l'habitation.

EXPOSE

++) ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DENOMMÉE ++

++

++) OBJECTIFS DE LA ZAC ++

++

++) DEPOT DE PIÈCES DE LA ZAC

++

++) PROJET SUR LE TENEMENT FONCIER

++

Permis de construire

++

Dans le cadre du bail réel solidaire, l'Opérateur procédera (en co-maîtrise d'ouvrage avec la société +++) à la construction du programme immobilier ci-après plus amplement désigné.

Commenté [JML3]: A adapter selon le cas

Il a été délivré à l'Opérateur (et à la société +++) pour la réalisation de l'Opération un arrêté de permis de construire en date du ++, par Monsieur/Madame le Maire de la Commune de +++ sous le numéro PC ++, lequel arrêté a été transmis en Préfecture le +++ et reçu le +++.

Une copie dudit permis est annexée ainsi qu'il sera développé ci-après.

Ledit arrêté a été régulièrement affiché sur le terrain ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux d'affichage établis par Maître +++, huissier de justice à +++, en date des +++, +++, et +++, dont copies sont demeurées ci-annexées après mention.

Le certificat de non recours a été délivré par le Tribunal Administratif de +++ en date du +++ dont copie est demeurée ci-annexée après mention.

Une attestation de non retrait a été délivrée par la Mairie de +++ en date du +++, dont copie est demeurée ci-jointe et annexée.

++) ORGANISATION JURIDIQUE

++

Etablissement d'un état descriptif de division – règlement de copropriété

Préalablement aux présentes et sur la base des plans fournis par l'Opérateur, il a été établi l'état descriptif de division - règlement de copropriété de l'Immeuble à construire en tout ou partie par l'Opérateur en vertu du BRS, permettant notamment d'identifier les droits à construire attachés aux Biens soumis au régime du Bail Réel Solidaire.

Cet acte a été reçu par Maître +++, Notaire à +++, le +++,

++) ACQUISITION DU FONCIER

++

Le Bailleur a fait l'acquisition du Terrain ci-après désigné / d'une partie du Terrain ci-après désigné (sous forme de droits à construire attachés à un ou des lots de copropriété ou à un ou des volumes), de +++, suivant acte reçu le +++, par Maître +++, notaire à +++, publié / en cours de publication / qui sera publié préalablement ou en même temps que les présentes au service de la publicité foncière de +++,

Cet acte d'acquisition fait suite à une promesse de vente authentique / sous seing privé en date à +++, le +++, entre l'Aménageur ou le Lotisseur et l'Opérateur ou +++. Cet acte prévoyait notamment une faculté de substitution en vue de la commercialisation du programme dans le cadre du dispositif BRS codifié aux articles L 255-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Usant de cette dernière, l'Opérateur a substitué partiellement / purement et simplement le Bailleur dans ses droits et obligations résultant de ladite promesse, en tant qu'ils portaient sur les logements éligibles au dispositif du BRS.

++) DEPOT DE PIECES DE L'OPERATION

Suivant acte reçu par Maître ++, Notaire à ++, le +++, l'Opérateur a procédé au dépôt des pièces suivantes :

« +++ »

++) ACQUISITION DES DROITS A CONSTRUIRE PAR L'OFS ET CONCLUSION DU BAIL REEL SOLIDAIRE

Par suite, l'OFS dénommé ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE a fait l'acquisition d'une partie du terrain ci-après désigné (*sous la forme de droits à construire attachés à des lots de copropriété*++) de la société dénommée ++, Opérateur aux Présentes, suivant acte reçu par Maître ++, Notaire à NANTES, ce jour, un instant de raison avant les Présentes, qui sera publié préalablement ou en même temps que les présentes au service de la publicité foncière de NANTES 2.

Par suite, aux termes des présentes, la société dénommée ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE consent au profit de la société dénommée ++, un « Bail Réel Solidaire » ayant pour objet la construction des logements relevant du régime du Bail Réel Solidaire et constatant l'engagement expresse de cette dernière de céder en l'état futur d'achèvement les logements relevant du dispositif du Bail Réel Solidaire au

Commenté [JML4]: A adapter selon le cas si l'ensemble immobilier est soumis au régime de la copropriété

Commenté [JML5]: A adapter selon qu'il s'agisse d'une opération 100% BRS ou d'une opération mixte

Commenté [JML6]: A adapter selon le cas

profit des preneurs/accédants BRS répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article L. 255-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et agréés par la société ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, des droits réels immobiliers attachés aux lots de copropriété ci-après visés.

Etant expressément convenu entre les Parties que, dès la signature du présent acte contenant Bail Réel Solidaire, l'Organisme Foncier Solidaire dénommé ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE sera déchargé des obligations tenant à la qualité de maître d'ouvrage de l'opération projetée et la société dénommée ++ sera seule responsable de l'exécution de l'ensemble des charges et conditions résultant de l'acte reçu un instant de raison avant les présentes, ainsi qu'il sera rappelé aux termes des présentes au paragraphe ++.

Étant ici rappelé qu'aux termes de l'acte contenant vente par ++ au profit de l'Organisme Foncier Solidaire ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE reçu par Maître ++, Notaire à NANTES, ce jour, un instant de raison avant les présentes, l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE a souscrit à un engagement de construire conformément aux dispositions 1594-O-G du Code Général des Impôts.

Par conséquent, l'Opérateur s'engage aux termes des présentes à respecter l'engagement de construire souscrit par l'OFS ci-dessus rappelé, dans un délai de quatre (4) ans à compter de l'acte ci-dessus visé soit à compter de ++ jusqu'au ++ afin que le régime de faveur accordé à l'OFS ne puisse être remis en cause par l'Administration fiscale et s'engage à supporter les éventuelles pénalités qui lui seraient demandées du fait de cette remise en cause.

PLAN DES PRESENTES

L'article L.255-3 du Code de la construction et de l'habitation (modifié par la loi n° 2022-217 du 21 février 2022) dispose que :

« 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. »

Ainsi la signature de l'acte contenant Cession de Droits Réels Immobiliers entre l'Opérateur et le Preneur (également Acquéreur) aura pour effet de conférer à ce dernier la qualité de titulaire du bail réel solidaire portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre.

Ainsi, le Preneur sera titulaire d'un bail réel solidaire en lien direct avec l'OFS, se trouvant désolidarisé de chaque Preneur et de l'Opérateur.

Il convient de distinguer deux parties au sein du présent acte qui sont les suivantes :

- Une première partie relative aux relations OFS / Opérateur.
- Une deuxième partie relative aux relations OFS / Acquéreur.

CONSULTATION DE LA DATA-ROOM (DOSSIER D'INFORMATIONS)

Les Parties précisent que, préalablement à la signature des présentes, le Bailleur a mis à la disposition de l'Opérateur, dans le cadre d'une data-room (dossier d'informations) sur support électronique l'ensemble des pièces, documents et informations significatifs en sa possession afin de lui permettre d'étudier, d'analyser et d'apprécier la situation juridique, fiscale, technique et environnementale de l'objet des présentes.

Cette liste est demeurée jointe et annexée.

L'Opérateur reconnaît qu'il a pu être assisté de tous experts, professionnels et conseils, choisis et missionnés par lui, pour lui permettre d'apprécier la portée de ces pièces, documents et informations.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE AU BAIL REEL SOLIDAIRE OBJET DES PRESENTES :

PARTIE 1. LE BAIL REEL SOLIDAIRE LIANT L'OFS A L'OPERATEUR

OBJET DU BAIL

Le Bailleur donne à bail réel solidaire, dans les termes de l'article L.329-1 du code de l'urbanisme et des articles L. 255-1 et suivants du CCH, à l'Opérateur qui accepte, les Droits Réels dont la désignation suit.

Le présent BRS a pour objet la construction (ou la réhabilitation) de l'immeuble / des Biens dépendant de l'immeuble par l'Opérateur qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés aux logements de l'immeuble à des Utilisateurs, bénéficiaires de logements en accession sociale répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article L. 255-2 CCH et à un prix fixé en application du même article.

Commenté [JML7]: Le cas échéant donc rédaction à adapter selon le cas : construction + cession droits réels immobiliers ou uniquement cession droits réels immobiliers

Commenté [JML8]: Selon qu'il s'agisse d'une opération 100% BRS ou d'une opération mixte

IDENTIFICATION DES BIENS**DÉSIGNATION****1ENT) DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES DROITS REELS IMMOBILIERS ET LES BIENS.**

Ou

1ENT) DESIGNATION DU TERRAIN D'ASSIETTE

A ...
+++

Un ensemble immobilier composé de +++ bâtiments qui sera édifié conformément aux autorisations d'urbanisme délivrées.

Figurant ainsi au cadastre :

--	--	--	--

Un extrait de plan cadastral est annexé aux présentes.

2ENT) DESIGNATION DES DROITS REELS ET DES BIENS :

Les droits réels immobiliers, pour la durée et dans les conditions ci-après, portant sur les Biens ci-après désignés, donnant vocation à l'accession à la propriété desdits Biens.

La désignation des Biens est la suivante :

*Intégrer les lots tels que désignés dans l'EDD-RCP
++ « des parties communes générales ».*

Tels qu'ils sont désignés aux termes de l'acte contenant ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE dont il est fait mention ci-après.

Précision étant ici faite que les Biens forment l'ensemble/partie des lots de copropriété de l'Immeuble en cours d'édification / à construire par l'Opérateur, lesdits lots de copropriété n'ayant pas à ce jour de consistance matérielle et ne devant pas faire l'objet d'une délivrance par l'OFS.

A la date des présentes, les Biens consistent donc en les droits de construire les biens et droits immobiliers soumis au régime du BRS sur le Terrain.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

Variante 1 – acquisition du foncier par l'opérateur / tout autre partenaire maître d'ouvrage de l'Opération

Compte tenu de l'acquisition initiale du terrain d'assiette du projet immobilier réalisée par l'Opérateur, ce dernier a établi un état descriptif de division-règlement de Copropriété permettant notamment d'identifier les droits à construire attachés aux Biens soumis au régime du Bail Réel Solidaire.

L'acte contenant Etat descriptif de division et Règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître ++, notaire à ++, le ++, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de NANTES 2.

Variante 2 – acquisition du foncier par l'OFS

La mise en copropriété a été effectuée par l'OFS préalablement à la signature du présent BRS.

Variante 3 – acquisition du foncier conjointement par l'OFS et l'Opérateur / tout autre partenaire maître d'ouvrage de l'Opération

Compte tenu de l'acquisition concomitante par l'OFS et par l'Opérateur du terrain d'assiette du projet immobilier, un état descriptif de division a été établi par le propriétaire du foncier avant cession des droits à construire à l'OFS et à l'Opérateur permettant ainsi d'identifier les droits à construire attachés aux Biens soumis au régime du Bail Réel Solidaire des autres biens et droits immobiliers acquis pas l'Opérateur.

Dispositions spécifiques résultant de la mise en copropriété de l'Immeuble

Pour rappel, il n'est pas de la responsabilité du syndic d'organiser les rapports entre le « PRENEUR UTILISATEUR » d'une part et l'OFS d'autre part.

Cependant, à la demande de l'OFS, il est possible de contractualiser un « MANDAT D'INTERET COLLECTIF », afin d'organiser les futures relations entre le syndic et l'OFS.

Ainsi conformément aux dispositions de l'article L.255-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, le règlement de copropriété prévoit l'établissement d'un mandat d'intérêt collectif (MIC) ayant vocation à régir leurs relations.

L'OFS pourra lui donner mandat pour effectuer ces modifications.

Toutes autres modifications devront faire l'objet d'une autorisation expresse de l'OFS.

Modification de l'Etat descriptif de division

L'Opérateur pourra apporter toutes modifications nécessaires à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété pour mettre ces documents en harmonie avec l'immeuble, tel qu'il se présentera lors de son complet achèvement, et pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire ou permis de construire modificatif qui pourraient être demandés relatifs à l'immeuble.

L'OFS lui donne mandat pour effectuer ces modifications.

Toutes autres modifications devront faire l'objet d'une autorisation expresse de l'OFS.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître ++, notaire à ++, le ++, préalablement aux présentes, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de ++, préalablement ou en même temps que les présentes.

En ce qui concerne les lots de copropriété :

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ suivant acte reçu par Maître ++, Notaire à ++, le ++, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de ++.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ DIRECTE

L'Organisme Foncier Solidaire dénommée ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE est propriétaire du Terrain // des droits à construire, objet des droits réels cédés, par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

++

Suivant acte reçu par Maître ++, notaire à ++, le ++, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de ++.

Étant ici précisé que les lots de copropriété ci-dessus désignés ont été créés par suite de la régularisation de l'acte suivant :

L'État Descriptif de Division – Règlement de Copropriété ayant créé les lots objet des présentes suivant acte reçu par Maître ++, Notaire à ++, le ++, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de ++.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTERIEURE

Les Biens appartenant à ++, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

++

Suivant acte reçu par Maître ++, Notaire à ++, le ++ dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ++ le ++, volume ++, numéro ++.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ PLUS ANTERIEURE

++

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE A EDIFIER PAR L'OPERATEUR

L'Immeuble que l'Opérateur s'oblige à construire et à achever dans les conditions ci-après définies, comprendra un Ensemble Immobilier à usage d'habitation et ++, comprenant ++ logements collectifs ++, ++ logements + et ++ dont ++ logement commercialisés via le dispositif du Bail Réel Solidaire, ainsi que des places de stationnements.

La surface de plancher de ces ++ locaux principaux est ventilée comme suit :

Typologie / Programme	Surface en m ² de surface de plancher
Logements ++	++ m ²
Logements BRS	++ m ²
TOTAL	++ m ²

DUREE ET PRISE D'EFFET DU BRS

Le présent Bail prend effet à compter de la date de signature des Présentes.
Il est conclu pour une durée de QUATRE-VINGTS (80) ANS à compter de la signature des Présentes, soit jusqu'au +++.

Conformément à l'article L 255-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent BRS ne pourra se poursuivre par tacite reconduction.

En application des dispositions de l'article R329-17 du code de l'urbanisme, il est ici rappelé :

« En cas de dissolution de l'organisme foncier solidaire, l'ensemble des droits et obligations de l'organisme, notamment les baux réels solidaires signés par lui et les biens immobiliers objets de tels baux, ainsi que les réserves affectées mentionnées à l'article R. 329-4, sont dévolus à un autre organisme foncier solidaire. A défaut de décision de l'organisme avant sa dissolution, la dévolution est prononcée par le préfet de région ».

Conformément aux dispositions de l'article L.255-3 du Code de la construction et de l'habitation : *« [...] 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. »

Non Rechargement

Conformément aux dispositions de l'article L255-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'Opérateur, n'étant pas éligible au sens de l'article L 255-2 dudit code, ne pourra bénéficier du rechargement du présent bail, qui s'éteindra lorsque la totalité des droits en auront été retirés.

DROIT RÉEL RÉSULTANT DU BAIL

Le présent BRS confère un droit réel à l'Opérateur qui dispose, dans les conditions et les limites légales précisées ci-après, des prérogatives et obligations du propriétaire.

Compte tenu de la nature des Biens à ce jour, consistant en des droits de construire, l'Opérateur est investi de la qualité de maître d'ouvrage de l'opération de construction de l'Immeuble à compter de la signature et en vertu des présentes.

L'Opérateur pourra consentir et acquérir les servitudes, mitoyennetés et droit de passage indispensables à la réalisation des constructions prévues au BRS, toute autre servitude ne pouvant être conférée qu'avec l'accord de l'OFS. Il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution de conventions passées par l'Opérateur, seront supportées exclusivement par ce dernier.

A l'expiration du BRS en vertu des dispositions de l'article L 255-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, ou par arrivée du terme ou résiliation, seules les servitudes indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles l'OFS aurait consenti se poursuivront, du fait de la conclusion des BRS consentis aux Utilisateurs acquéreur des lots vendus par l'Opérateur.

Comme conséquence du caractère réel des droits conférés par le présent BRS, l'Opérateur peut consentir sur les Droits Réels toutes sûretés réelles.

En application de l'article L.255-9 al.2 CCH, il est rappelé que les sûretés prennent fin à la résiliation du BRS.

Par suite, en cas de résiliation du présent Bail Réel Solidaire donnant lieu au

versement d'une indemnité et pour permettre au créancier hypothécaire de préserver ses droits malgré l'extinction de la sûreté lui bénéficiant, l'Opérateur devra déléguer irrévocablement, dans les conditions prévues aux articles 1336 et suivants du code civil, l'OFS, qui accepte d'ores et déjà, au prêteur, pour le paiement de ladite indemnité de résiliation. Par conséquent, le montant de l'indemnité due par l'OFS à l'Opérateur en cas de résiliation du BRS sera, à première demande du créancier délégataire, payée directement à ce dernier.

Les modalités de détermination de l'indemnité sont définies ci-après.

JOUISSANCE

L'Opérateur a la jouissance des Droits Réels à compter de ce jour/à compter du +++ par la prise de possession réelle, les Terrain étant libres de toute location ou occupation.

Variante 1- cas où l'opérateur a la qualité de maître d'ouvrage pour le surplus du projet-

Etant précisé que l'Opérateur dispose par ailleurs de la qualité de maître d'ouvrage pour réaliser tout ou partie du surplus de l'Immeuble.

Commenté [JML9]: A adapter selon qu'il s'agisse d'une opération imbriquée nécessitant le transfert de maîtrise d'ouvrage entre opérateurs en cas de co-maîtrise d'ouvrage ou en cas de conclusion d'un CPI

DESTINATION DE L'IMMEUBLE – LIMITATIONS A LA LIBRE DISPOSITION ET A LA LIBRE EXPLOITATION

BRS conclu en vue de l'accession à la propriété des Biens – Obligation de cession à des Preneurs

Ainsi qu'il a été rappelé aux termes de l'exposé qui précède, la commercialisation des droits réels immobiliers attachés aux logements relevant du dispositif du BRS a été confiée exclusivement à la société +++ en sa qualité de Mandataire de l'OFS, ce que l'Opérateur reconnaît.

Les dispositions particulières de ce mandat en ce qu'elles concernent la relation OFS/Opérateur/Mandataire/Accédant BRS sont régies par ce contrat dont l'Opérateur déclare avoir parfaite connaissance, dispensant les Notaires soussignés d'en rappeler les termes dans le présent contrat.

Conformément au statut des baux réels solidaire et à l'objet de l'OFS, l'Immeuble à édifier par l'Opérateur est destiné à l'accession à la propriété des logements par des Utilisateurs sous des conditions de plafond de ressources et de prix de cession.

L'Opérateur, conformément à l'alinéa 2 de l'article L. 255-3 CCH, s'oblige à céder à des acquéreurs (les Utilisateurs) les Droits Réels donnant vocation à l'accession à la propriété des Biens formant les logements et locaux accessoires dépendant de l'Immeuble, en état futur d'achèvement puis le cas échéant achevé.

La Cession des Droits Réels Immobiliers est soumise à la réglementation du secteur protégé des ventes en état futur d'achèvement, que l'Opérateur devra respecter.

Etant ici précisé que les avant-contrats visés par l'article L. 255-10-1 CCH conclus par l'Opérateur constitueront un contrat préliminaire, au titre de l'article L.271-1 du CCH.

Une copie du Bail Réel Solidaire banalisé doit être annexée aux contrats préliminaires.

En application de l'article L.255-10-1 CCH, l'avant-contrat devra mentionner expressément le caractère indissociable du contrat avec le bail réel solidaire signé avec l'OFS ainsi que le caractère temporaire du droit réel, la nouvelle durée du bail réel solidaire si l'OFS agrée la transmission des droits réels, les conditions de délivrance de cet agrément par l'OFS, les modalités de calcul du prix de vente ou de la valeur donnée.

L'OFS n'étant pas partie aux contrats de réservation à signer entre l'opérateur et les Utilisateurs, il est de la responsabilité de l'opérateur de rendre opposables aux Utilisateurs l'ensemble de ces dispositions.

Une copie du présent BRS, contenant l'ensemble des charges et droits à la charge de l'Opérateur mais également l'ensemble des charges et droits à la charge des Preneurs, acceptées par l'Organisme Foncier Solidaire devra être remise aux Preneurs lors de la signature des actes contenant Cession de Droits Réels Immobiliers et dont certaines mentions devront être littéralement reprises au sein desdits actes.

Agrément par l'OFS

Les Utilisateurs devront être agréés par l'OFS dans les conditions et délais fixés aux articles L. 255-10 et L. 255-10-1 et L. 255-11 et L. 255-11-1 du CCH et selon les conditions fixées à l'article 7 du règlement de fonctionnement de l'OFS, dont l'Opérateur déclare avoir parfaite connaissance.

A cet égard, il est ici rappelé les termes de l'article 7 précité :

« Article 7 – Agrément des preneurs personnes physiques

Agrément des premiers preneurs

Le porteur du projet, qui assure la commercialisation d'un programme de logements en BRS qui a fait l'objet d'un agrément en application des dispositions de l'article 6 ci-dessus, adresse au directeur général d'Atlantique Accession Solidaire une demande d'agrément des preneurs.

Comme indiqué à l'article 2 du présent règlement, le conseil d'administration délègue au directeur général la décision d'agrément. L'OFS s'assure que chaque preneur présenté par le porteur du projet satisfait aux obligations définies par le CCH et aux règles fixées le cas échéant par la collectivité dans le cadre de l'attribution de ses aides.

Le dossier de demande d'agrément comporte, pour chaque preneur, une fiche de synthèse de la candidature, l'avant-contrat signé, une copie de la pièce d'identité, l'avis d'imposition sur les revenus N-2, la copie du livret de famille le cas échéant, ainsi que le cas échéant les informations correspondant aux critères fixés par la collectivité.

Pour les projets situés sur le territoire de Nantes Métropole, conformément aux dispositions du PLH, il est demandé à chaque preneur de justifier également de son éligibilité au dispositif au regard de ses revenus N-1. En cas d'impossibilité de produire l'avis d'imposition N-1, le preneur fournit à l'opérateur les bulletins de salaire ou tout autre justificatif permettant d'apprécier ses revenus. Un contrôle pourra être exercé a posteriori lorsque l'avis d'imposition sera disponible.

Pour les projets situés sur les territoires de Nantes Métropole et de Saint-Nazaire Agglomération, la délivrance des agréments a lieu après validation des dossiers par les EPCI.

Le conseil d'administration est régulièrement tenu informé des agréments délivrés par le directeur général et du profil des acquéreurs.

Après délivrance de la décision d'agrément par le directeur général, le conseil d'administration d'Atlantique Accession Solidaire approuve l'admission des ménages agréés en tant qu'associés de la société, conformément à l'article 17 des statuts.

Conformément aux dispositions de l'article L. 255-3 du Code de la construction et de l'habitation, l'OFS intervient à l'acte contenant cession des droits réels immobiliers entre l'opérateur et le preneur pour constater le transfert du BRS au profit du preneur. L'OFS est représenté audit acte par son directeur général, qui dispose de toute faculté de subdélégation pour la signature.

Agrément des preneurs successifs

Le preneur personne physique, titulaire d'un bail réel solidaire, qui souhaite revendre son logement en application des dispositions de l'article 9 ci-après, adresse au directeur général d'Atlantique Accession Solidaire une demande d'agrément du cessionnaire.

Cette demande comporte l'identité et les coordonnées du cessionnaire, l'avis d'imposition sur les revenus N-2, et la composition familiale, ainsi que le prix de vente envisagé, et, le cas échéant, les informations correspondant aux règles fixées par la collectivité.

Comme indiqué à l'article 2 du présent règlement, le conseil d'administration délègue au directeur général la décision d'agrément. L'OFS s'assure que le cessionnaire satisfait aux obligations définies par le CCH et aux règles fixées, le cas échéant, par la collectivité dans le cadre de l'attribution de ses aides. »

A cet égard, il est rappelé que l'OFS dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de transmission de la demande pour délivrer son agrément, lequel est fondé sur la vérification du respect des conditions d'éligibilité de l'Utilisateur à la conclusion d'un bail réel solidaire définies à l'article L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4 CCH.

A noter qu'il ressort de la responsabilité du Mandataire de présenter des candidats à l'accession qui respectent les dispositions du CCH ainsi que le règlement intérieur de l'OFS et de transmettre à l'OFS le dossier complet en vue de recueillir son agrément.

Ce dossier comprenant

- Fiche de synthèse de la candidature
- Copie de la pièce d'identité et du livret de famille
- Copie du contrat de réservation,
- Avis d'imposition N-2 et le cas échéant N-1,
- En l'absence de l'avis d'imposition N-1, l'ensemble des justificatifs des

revenus de l'année précédente afin de permettre le contrôle de son éligibilité au dispositif.

Commenté [AH11]: Dispositif NM

SOUSCRIPTION DE PART SOCIALE DE L'OFS

S'agissant en outre d'une opération conclue avec un OFS sous forme de coopérative, l'Utilisateur 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 est intégrée dans le BRS. Le paiement devra être réalisé lors de la signature de l'acte contenant Cession de Droits Réels Immobiliers.

Les actes notariés opéreront une distinction entre les droit réels immobiliers sur les logements acquis par les Utilisateurs lors du contrat de cession des droits réels immobiliers donnant vocation à l'accession à la propriété d'un logement, et les droits réels immobiliers conférés sur le foncier par l'OFS au moyen du BRS.

Les deux contrats formeront une seule et même opération juridique et seront donc indissociables.

Plafonds de prix de vente**Premières cessions aux Utilisateurs**

Le prix de cession des droits réels ne pourra excéder le prix de vente prévu à la grille de prix fournie par l'Opérateur et approuvé par décision du Conseil d'Administration de l'OFS en date du +++ ; Ladite grille figure au sein de la décision d'agrément est demeurée ci-dessus annexée.

Précision étant ici faite que :

- la grille de prix a été établie sur la base de la surface habitable des logements, avec une marge de tolérance de plus ou moins 5%.
- que les prix ne dépassent pas le plafond de prix de cession prévu par les articles L255-3, R 255-1 et D331-76-5-1 (anciennement R331-76-5-1) du Code de la Construction et de l'Habitation.

Commenté [CC12]: Précision à ajouter

Cessions ultérieures

En application des dispositions des articles L255-5 et suivants du CCH et du règlement intérieur de l'OFS, le propriétaire d'un logement en BRS peut revendre son logement sous réserve de l'agrément du cessionnaire par l'OFS.

Cet agrément est conditionné :

- Au contrôle que le cessionnaire entre dans les critères d'attribution d'un logement faisant l'objet d'un BRS, résultant des dispositions de l'article L255-2 du CCH, et aux règles fixées, le cas échéant par la collectivité dans le cadre de l'attribution de ses aides.
- Au contrôle que le prix de vente est au plus égal à un prix plafond déterminé ci-après.
- Le 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

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

L'indice de base sera le dernier Indice de Référence des Loyers tel qu'établi par l'INSEE et correspondant au dernier indice connu à la date de la signature de l'acte de vente à l'Utilisateur.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation de la redevance cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Commenté [CC13]: Précision à ajouter

$$\begin{aligned} & \text{Prix maximum de revente} \\ & = \\ & (\text{prix d'achat initial} \times \text{variation IRL}) + \text{travaux} \end{aligned}$$

Peuvent être pris en compte dans les travaux, sur présentation de justificatifs au nom du preneur cédant :

- 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 deux types de factures seront pris en compte sous réserve qu'elles datent de moins de 10 ans, et dans la limite d'un montant total cumulé de SIX MILLE EUROS (6 000,00 EUR) TTC.

Usage d'habitation principale

Les logements de l'Immeuble dont la propriété doit être transférée à des Utilisateurs devront être affectés à usage d'habitation principale des Utilisateurs.

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

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

Absence de Possibilité de louer les Biens

Conformément aux dispositions de l'article L255-2 du code de la construction et de l'habitation, il sera rappelé à l'Utilisateur l'interdiction qui lui est faite de louer le logement, sauf location de courte durée ne remettant pas en cause la qualité de résidence principale du logement, soit dans la limite de cent-vingt (120) jours par an.

Ainsi, selon le règlement relatif aux autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation applicable sur le territoire de la Ville de NANTES édicté par NANTES METROPOLE, suivant délibération n°2018-77 du Conseil Métropolitain du 22 juin 2018, « Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, la mise en location sous forme de meublé de tourisme, dans la limite de 120 jours par an, n'est pas soumise à autorisation préalable de changement d'usage ».

Commenté [JML14]: Pour le territoire de NM uniquement

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 d'un 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.

Sécurisation des Utilisateurs

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).

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 du code de la construction et de l'habitation.

Commenté [CC15]: R 443-2 IV

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 dans les termes suivants.

« En cas d'accident de la vie impliquant la revente des droits réels immobiliers par les ménages, XXX s'engage à proposer au ménage vendeur ou, en cas de décès, à son conjoint, trois offres écrites de relogement dans un logement locatif correspondant à ses besoins et à ses possibilités, dans un délai de trois mois à compter de sa demande. Le bénéficiaire dispose d'un mois à compter de la remise de la dernière offre pour exprimer son accord. A l'expiration de ce délai, la garantie cesse de s'appliquer s'il n'a pas accepté l'une des trois offres qui lui ont été proposées.

La garantie peut être demandée par l'acquéreur ayant signé un contrat de cession des droits réels immobiliers avec le promoteur (ou pas son conjoint en cas de décès), par lettre recommandée avec avis de réception, dans les 15 ans qui suivent l'acquisition et dans un délai d'un an suivant la survenance de l'un des faits qui conditionne l'octroi de cette garantie :

- Décès de l'accédant, de son conjoint ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'accédant
- Chômage de l'accédant d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à Pôle emploi ;
- Invalidité reconnue de l'accédant soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées, soit par délivrance par le président du conseil départemental de la carte mobilité inclusion comportant la mention " invalidité " prévue à l'article L. 241-3 du même code, soit par délivrance par la commission précitée de la carte d'invalidité prévue à l'article L. 241-3 du même code, dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2017 ;
- Divorce de l'accédant ;
- Dissolution d'un pacte civil de solidarité dont l'accédant était partie.

La garantie de relogement est par ailleurs soumise aux conditions suivantes :

- Le logement doit avoir fait l'objet d'une promesse de vente au moment où est effectuée la demande de bénéfice de la garantie de relogement ;
- 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 est soumis à des conditions de ressources. »

L'Opérateur s'engage expressément à reproduire les dispositions précitées dans les contrats de cession de droits réels immobiliers attachés aux logements relevant du dispositif du BRS.

Défaut de commercialisation de l'ensemble des Droits Réels Immobiliers attachés aux logements relevant du dispositif du BRS au stade de la livraison

Pour le cas où le Mandataire ne serait pas parvenu à commercialiser l'ensemble des Droits Réels Immobiliers au stade de la livraison desdits logements, les Parties conviennent que

+++

Interdiction de toute autre cession

L'Opérateur ne pourra procéder par principe à aucune autre cession de tout ou partie de ses droits au BRS ni les apporter en société ou de manière générale les aliéner, sauf agrément expresse de l'OFS suivant décision de son Conseil d'Administration.

ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION – CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'OPERATION DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

L'Opérateur s'oblige à construire et achever l'Immeuble dont la désignation figure ci-dessus au titre « DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE A EDIFIER PAR L'OPERATEUR » dans les conditions suivantes.

**CONDITIONS PARTICULIERES RESULTANT DE L'ACTE D'ACQUISITION
DU FONCIER**

Aux termes de l'acte de vente par la société ... à l'OFS reçu par Maître ..., notaire à ..., le ..., il a été stipulé ce qui suit littéralement rapportés :

+++

L'Opérateur déclare avoir parfaite connaissance de ces conditions particulières et engagements ci-dessus relatés.

A titre de condition déterminante du présent BRS, et de manière à ce que l'OFS ne puisse en aucun cas être recherché pour inexécution de l'une quelconque des conditions particulières stipulées à l'acte de vente sus visé, les parties conviennent ce qui suit :

- L'Opérateur s'engage vis-à-vis de l'Aménageur ou le Lotisseur à reprendre et respecter l'ensemble des obligations mise à la charge de l'OFS aux termes dudit acte.
- De même, l'Aménageur ou le Lotisseur s'engage vis-à-vis de l'Opérateur au respect de ses obligations résultant du CCT ou tout autre cahier des charges.

TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Engagement de construction

L'Opérateur s'oblige à édifier ou à faire édifier à ses frais, sur le Bien présentement loué, des constructions conformes aux autorisations administratives obtenues.

L'Opérateur s'oblige, nonobstant la vente au profit d'un Utilisateur et portant réduction progressive du présent bail jusqu'à extinction de celui-ci, à poursuivre l'édification desdites constructions, jusqu'à leur complet achèvement ainsi que celle des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et d'une manière générale, à l'utilisation de l'Immeuble projeté.

Par conséquent, les obligations de réalisation des travaux nées en raison du présent bail ne s'éteindront pas du fait de l'épuisement des droits réels conférés à l'Opérateur, mais constituant une obligation autonome, se poursuivront jusqu'à l'obtention de l'attestation attestant de la non-contestation de la conformité des travaux par rapport aux autorisations administratives obtenues.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant des autorisations d'urbanisme ainsi obtenues.

L'Opérateur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines.

Eventuelles modifications en cours de chantier :

La consistance et les caractéristiques techniques de l'Immeuble peuvent nécessiter des modifications afin de tenir compte de contraintes techniques, architecturales, administratives ou urbanistiques.

Suivant la nature des modifications que souhaite apporter l'Opérateur à l'Immeuble, il sera tenu ou pas d'obtenir l'accord préalable du Bailleur :

Commenté [JML16]: A intégrer et à adapter selon le cas

Commenté [JML17]: Rédaction à adapter selon le cas où l'opérateur a ou non la qualité de maître d'ouvrage de l'opération et s'il souscrit un double engagement de construire et céder les droits réels immobiliers ou le seul engagement de céder les DRI

A cet égard, il est expressément rappelé que l'Opérateur s'oblige à respecter strictement le programme en ce qu'il porte sur les logements soumis au régime du BRS, et tel qu'il a été présenté à l'OFS puis validé suivant décision d'agrément de son Conseil d'Administration.

Ainsi, l'Opérateur s'oblige à respecter notamment :

- Le nombre de lots.
- La typologie de chacun de lots.
- La surface habitable de chaque lot sous réserve d'une tolérance de +/- 5 %.
- Le prix de cession des droits réels immobiliers de chacun des lots.

Par conséquent, l'Opérateur pourra effectuer sans autorisation du Bailleur toute modification ne portant pas atteinte au projet et donc aux éléments ci-dessus définis.

Les Parties conviennent que, dès lors que les modifications proposées ne répondent pas à la définition ci-dessus, l'Opérateur sera tenu d'obtenir l'accord préalable du Bailleur, dans les conditions suivantes :

- demande de modification transmise par l'Opérateur par écrit (courrier, courriel), inclus toute pièce permettant d'en mesurer l'impact
- à charge pour le Bailleur de se positionner par retour, son silence pendant trente (30) jours valant acceptation de la modification.

Obligation d'achever

L'Opérateur s'oblige à engager et poursuivre la construction de l'Immeuble et à l'achever dans le délai fixé ci-après, conformément aux autorisations d'urbanisme obtenues pour la réalisation de l'Opération.

L'Opérateur peut apporter des modifications afin de tenir compte de contraintes techniques, architecturales, administratives ou urbanistiques, dans les conditions mentionnées ci-dessus.

Définition de l'achèvement

L'achèvement de l'Immeuble au sens de l'article R261-1 du CCH s'entend de l'exécution des ouvrages formant les constructions, de la réalisation des réseaux nécessaires à leur exploitation et de l'installation des éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation de l'Immeuble.

La notion d'achèvement s'appliquera également à la réalisation des parties communes et des accès permettant la desserte de l'Immeuble.

L'achèvement devra être conforme aux Plans et à la Notice Descriptive de l'Opération.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même pas reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat.

Il est ici précisé que si l'Opérateur accepte de réaliser, avant la livraison, des travaux modificatifs ou complémentaires à la demande des Utilisateurs, leur non-réalisation à cette date ne mettrait pas obstacle à la constatation de l'achèvement si l'Immeuble remplit les conditions légales et conventionnelles d'achèvement ci-dessus visées.

Date d'achèvement - Délai d'exécution des travaux

L'Opérateur mènera les travaux de telle sorte que l'Immeuble soit achevé et livré **au plus tard au cours du ++ soit au plus tard le ++.**

+++ Spécificités – terrain situé en ZAC +++

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main d'œuvre.

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai d'achèvement, les événements suivants :

- Intempéries prises en compte par les relevés météorologiques de la station METEO France la plus proche du chantier,
- 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,
- 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,
- 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'Opérateur pour effectuer ses choix de prestations et / ou dans le paiement de ses appels de fonds et / ou dans le retard paiement de travaux modificatifs,
- 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), le délai de retard pris en compte sera limité à 2 mois par entreprise,
- 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, le délai de retard pris en compte étant limité à 1 mois par entreprise,
- 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.

S'il survient un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pour lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle directement ou par ses répercussions à la poursuite des travaux.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les Parties devront s'en rapporter à un certificat établi par le Maître d'œuvre d'exécution ayant la direction des travaux sous sa propre responsabilité.

Pénalités de retard

En cas de non-respect de l'obligation d'achever et de livrer l'Immeuble dans le délai déterminé ci-dessus, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai d'achèvement et de livraison, il est expressément convenu que l'Opérateur sera redevable envers l'OFS d'une pénalité de retard correspondant aux frais financiers de portage que l'OFS serait tenu de supporter pendant la période entre la date prévisionnelle de livraison susvisée et la date effective de livraison.

Parachèvement

L'Opérateur disposera des délais normaux, compatibles avec la nature des ouvrages, des choses et des plantations, le cas échéant, pour achever les parties communes et, d'une façon générale, parachever les ouvrages prévus dans les descriptifs. L'Opérateur s'oblige à réaliser ces achèvement et parachèvement. Le délai ci-dessus visé tiendra compte, le cas échéant, du caractère fractionné de la réalisation de l'Immeuble.

Les travaux de parachèvement restant à effectuer au moment de la livraison des locaux principaux ne pourront en aucun cas justifier un refus des Accédants BRS de prendre possession de leur local principal, dès lors que les parties privatives sont habitables ou utilisables en conformité avec leur destination, et ce même en cas de non finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun.

Renvoi aux cessions de Droits Réels Immobiliers en l'état futur d'achèvement

Compte tenu de ses deux engagements de construire et de commercialisation des Droits Réels Immobiliers donnant vocation à l'accession à la propriété de logements en état futur d'achèvement à des Utilisateurs, l'Opérateur sera tenu vis-à-vis des Utilisateurs à toutes les obligations légales résultant de la réglementation du secteur dit « protégé » des VEFA tel que prévu aux articles L261-10 et suivants du CCH.

Conformité administrative

L'obligation d'achever comporte pour l'Opérateur celle de déposer la déclaration d'achèvement auprès de l'autorité compétente et de faire ses meilleurs efforts pour obtenir, le moment venu, l'attestation de non-contestation de la conformité prévue par les articles L.461-1, L.462-1 et L.462-2 et des articles R.462-1 à R.462-4-4 et 462-10 du Code de l'urbanisme.

Commenté [JML18]: A adapter selon le cas ou l'opérateur HLM construit et cède les DRI ou s'il n'assure pas la maîtrise d'ouvrage s'il ne fait que souscrire l'engagement de céder les DRI

L'attestation de non-contestation de la conformité des travaux sera déposée au rang des minutes du notaire de l'Opérateur fin de programme.

Qualité et pouvoirs de l'Opérateur pour assurer l'exécution des travaux

Pour permettre à l'Opérateur d'exécuter son obligation ci-dessus contractée d'achever l'Immeuble, l'Opérateur conserve et conservera jusqu'à l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité des travaux la qualité de Maître de l'Ouvrage, et ce même si le BRS s'est réduit puis éteint par suite de la signature de l'ensemble des actes contenant cession des droits réels immobiliers.

L'OFS et les Utilisateurs ne pourront pas s'immiscer dans les opérations de construction à la charge de l'Opérateur et se prévaloir, concernant les Utilisateurs, de la qualité de titulaires de droits réels immobiliers pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

L'Opérateur se réserve en particulier le droit de déposer toute demande de permis de construire modificatifs ou complémentaires, et, au cas où les autorisations administratives seraient obtenues, de mettre en œuvre les permis de construire modificatifs ou complémentaires, le tout sous réserve de l'autorisation préalable de l'OFS dans les cas précités.

En conséquence :

A – Les Preneurs devront constituer et l'OFS constitue l'Opérateur pour leur mandataire exclusif à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction de l'Immeuble et notamment d'établir toutes conventions de voisinage, de cour commune, de passer tous contrats de mitoyenneté, d'héberge, de prospect, de servitudes ou tel autre qu'il appartiendra ou toute servitude qui serait demandée par la commune ou les concessionnaires. Cette liste étant purement énonciative et non limitative.

B - En outre les Preneurs devront conférer et l'OFS confère à l'Opérateur, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de dispositions portant sur les parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ;
- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire et leurs modificatifs ;
- pour assurer la desserte de l'Immeuble et son raccordement avec les réseaux de distributions et les services publics.

Et tous pouvoirs pour déposer toute demande de permis de construire modificatif en vue de l'obtention de la conformité.

C – Les Preneurs devront investir et l'OFS investit l'Opérateur de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition qu'elle qu'en soit l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles soit à la réalisation de l'Immeuble soit à sa desserte.

D - En outre, l'Opérateur aura seul qualité pour passer avec les sociétés concessionnaires de services publics les conventions qui peuvent être nécessaires à la desserte et à l'équipement de l'Immeuble et notamment toutes constitutions de servitudes.

E - Les pouvoirs résultant du présent sont conférés à l'Opérateur dans l'intérêt des différents Preneurs et de l'OFS et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par l'Opérateur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables et ils expireront le jour de l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité pour l'ensemble du projet. Ils ne s'éteindront pas en cas de cession par les Preneurs ou l'OFS ni en cas de mutation entre vifs ou forcée, ou à cause de mort.

F – L'Opérateur devra rendre compte à ses mandants conformément à l'article 1993 du Code Civil. Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui

pourraient être payées à des tiers, à titre notamment d'achat de servitudes, d'acquisition de terrain ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par l'Opérateur seront supportées par ce dernier, sans diminution de la Redevance due à l'OFS et sans pouvoir être compensées avec des sommes dont l'Opérateur serait, en sa qualité de mandataire, redevable envers les Preneurs ou l'OFS.

Constatation de l'achèvement de l'Immeuble et prise de possession des Preneurs

L'Opérateur informera l'OFS de la date prévisionnelle de livraison trois (3) mois avant celle-ci ainsi que de la date de la 1^{ère} assemblée générale des copropriétaires.

L'Opérateur notifiera à l'OFS l'achèvement de l'Immeuble et la livraison des Biens aux Preneurs, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise contre récépissé, dans un délai de huit (8) jours de ces achèvements et livraison.

Cette notification devra contenir une copie de l'attestation d'achèvement établie par le Maître d'œuvre d'exécution et une copie des procès-verbaux de livraison aux Preneurs, et invitera l'OFS à constater la réalité de l'achèvement de l'Immeuble aux jours et heure fixés.

Pour les logements n'ayant pas été commercialisés, et de ce fait, n'ayant pas fait l'objet de cession de droits réels immobiliers, cette constatation de l'achèvement n'aura que pour objet de constater que l'Opérateur a rempli son obligation, étant rappelé que les logements n'ayant pas fait l'objet dudit acte de cession, resteront la propriété, du fait de l'accession résultant du BRS, de l'Opérateur.

Garantie des vices, de parfait achèvement de bon fonctionnement et d'isolation phonique

Il est rappelé que l'Opérateur sera tenu à la garantie des vices et défauts de conformité apparents et cachés, à la garantie de bon fonctionnement et à la garantie d'isolation phonique dans les conditions légales, savoir :

Régime de garantie	Délai	Point de départ	Texte applicable
Garantie des vices et défauts de conformité apparents (avant la réception ou l'expiration du mois suivant la prise de possession pour l'action judiciaire)	1 mois	Le plus tardif des deux événements : réception ou expiration du mois suivant la prise de possession.	1642-1 1648 al.2 Code Civil
Garantie de l'isolation phonique	1 an	Prise de possession	L.124-4 et L.122-10 Code de la Construction et de l'habitation
Garantie de parfait achèvement	1 an	Réception des ouvrages	1792-6 al. 2 du Code civil
Garantie du bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception des ouvrages	1792-3 Code Civil
Garantie des dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage - le rendant impropre à sa destination - affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables.	10 ans	Réception des ouvrages	1646-1 1792 1792-2 Code Civil

L'Opérateur notifiera aux Preneurs et à l'OFS dès la signature du procès-verbal la date à laquelle aura été prononcée la réception de l'Immeuble, ladite réception constituant le point de départ des garanties.

La garantie tant des vices apparents que des vices cachés ci-dessus prévue se substitue, ainsi qu'il en est expressément convenu, à celle qui constitue le droit commun en vertu des articles figurant au Code Civil autres que ceux ci-dessus visés.

Garantie Financière d'Achèvement

Conformément à l'article R. 261-17 CCH, selon lequel : « La garantie financière d'achèvement de l'immeuble résulte de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917, ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie.

La garantie financière de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus ».

L'Opérateur a annexé à l'Acte contenant dépôt de pièces une attestation de la Garantie Financière d'Achèvement en date du ++ délivrée par ++.

Assurances construction

Il est rappelé que l'Opérateur, en application de l'article L. 243-2 du Code des Assurances, a souscrit auprès de ++, savoir :

- un contrat d'assurance DOMMAGE OUVRAGE,
- un contrat d'assurance RESPONSABILITE DECENNALE CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR,
- un contrat d'assurance TOUT RISQUE CHANTIER,

Ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du ++ demeurée annexée à l'Acte de Dépôt de pièces du programme suivant acte reçu par Maître ++, Notaire à ++, le ++.

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code Civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code Civil, le Preneur devra en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommage, conformément au paragraphe A, alinéa 3 du chapitre "Obligations réciproques des parties" de l'annexe II à l'article L. 241-1 du Code des Assurances, en observant tout particulièrement le délai de cinq jours imposé par cet alinéa.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Pour l'application de l'article R 4532-95 et suivants du Code du Travail, l'Opérateur déclare que l'Immeuble sera édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 Décembre 1993.

En conséquence, un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-16 du Code du Travail sera remis par le coordonnateur à l'Opérateur lors de la réception des travaux. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes et un autre exemplaire sera remis par l'Opérateur au syndic de copropriété et à l'OFS lors de la prise de possession.

Tolérance

Une clause de tolérance de la surface des Biens pourra être stipulée dans la Cession des Droits Réels Immobiliers. L'OFS et l'Opérateur reconnaissent que cette tolérance ne concerne que les constructions, et donc que la Cession des Droits Réels

Immobiliers et son prix, et que le présent BRS et la Redevance ne pourront pas être impactés par une mise en jeu de ladite clause de tolérance.

Tenue du chantier

L'Opérateur s'oblige à tenir le chantier dans le respect du voisinage et des règles imposées par la commune de sorte que l'OFS ne puisse être appelé en responsabilité à ce titre.

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 l'OFS ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité de l'Opérateur, de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un d'eux.

COHERENCE DES OBLIGATIONS DANS LE TEMPS - MAINTIEN DES OBLIGATIONS DE L'OPERATEUR MALGRE LA CESSION DE DROITS REELS IMMOBILIERS

Il est rappelé que certains effets et obligations résultant des présentes et notamment cet engagement de construire et d'achever l'Immeuble subsistera à la régularisation de l'acte de Cession des Droits Réels Immobiliers opérant transfert partiel du Bail Réel Solidaire à l'Acquéreur, l'Opérateur étant investi par l'effet du BRS de la qualité de maître d'ouvrage de l'Immeuble.

Ainsi, malgré ce transfert partiel résultant de la signature de l'acte portant Cession de Droits Réels Immobiliers à des Preneurs, l'Opérateur restera tenu à ses obligations liées à la clôture de l'opération de construction (telles que lever les réserves, obtenir la conformité, procéder au dépôt de pièces de fin d'Opération) résultant des contrats de Cessions des Droits Réels Immobiliers et des garanties légales.

Ainsi, pendant la période de construction de l'Immeuble, les relations contractuelles des parties résulteront :

- Entre l'OFS et l'Opérateur : du BRS
- Entre l'Opérateur et les Utilisateurs : du contrat de cession des droits réels immobiliers par l'Opérateur
- Entre l'OFS et les Utilisateurs : du BRS, une fois le contrat de cession des droits réels immobiliers signé.

Dès la livraison de l'Immeuble et des logements aux Utilisateurs, les relations contractuelles des parties résulteront :

- Entre l'OFS et l'Opérateur : du BRS.
- Entre l'Opérateur et les Utilisateurs : du contrat de cession des droits réels immobiliers par l'Opérateur ; la relation contractuelle sera maintenue notamment pour les garanties de l'immeuble neuf.
- Entre l'OFS et les Utilisateurs : du BRS.

Ce qui précède, sous réserve des dispositions particulières du Mandat conclu entre l'OFS et l'opérateur HLM.

DÉPÔT DE PIÈCES DE FIN DE PROGRAMME

À l'issue de l'opération de construction, et afin d'assurer la mémoire de la construction de l'Immeuble, l'Opérateur s'engage à déposer au rang des minutes du Notaire de l'opération, les pièces suivantes :

- un exemplaire intégral du ou des permis de construire modificatif(s) éventuellement obtenus pendant le cours des travaux ;

- la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ;
- les procès-verbaux de livraison des logements et des parties communes ;
- l'attestation de non-contestation de la conformité ;
- les éventuels avenants aux polices des assurances obligatoires de construction ;
- une attestation du paiement de la totalité des primes définitives émanant de la compagnie d'assurance elle-même ou de l'un de ses agents ;
- un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage.

REDEVANCE DE LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Le présent Bail Réel Solidaire est conclu moyennant le versement d'une redevance quittancée au terme dudit acte, qui s'élève à la somme de ++.

Cette redevance, non révisable, est forfaitaire et fixe.

Cette somme est versée ce jour par la comptabilité du notaire soussigné comptant, à l'OFS qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance.

REDEVANCE APRÈS ACHÈVEMENT DE L'IMMEUBLE

Après l'achèvement de l'immeuble au sens de l'article R261-1 du CCH, l'Opérateur sera redevable envers l'OFS, pour les logements n'ayant pas fait l'objet d'un acte de cession de droits réels immobiliers au profit de Preneur et ce jusqu'à la fin de la commercialisation du programme, d'une redevance mensuelle calculée conformément à l'article L 255-8 du Code de la construction et de l'habitation, qui ne devra pas dépasser la première année, 0,82 euros par mètre carré de surface habitable (SHAB).

Cette redevance de base pourra être révisée annuellement au 1^{er} janvier de chaque année, sur décision du Bailleur et dans les conditions au plus égales à la variation entre l'indice de référence des loyers trimestriels publié au 1^{er} janvier de l'année considérée et le même indice publié au 1^{er} janvier de l'année précédente.

Le détail des montants dus sera apporté après établissement de l'état descriptif de division-règlement de copropriété. Cette redevance sera appelée mensuellement par l'Organisme Foncier Solidaire ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE.

FISCALITE

Taxe sur la Valeur Ajoutée

En application de l'article 261 D, 1° bis du Code général des impôts, le bail réel solidaire est exonéré de taxe sur la valeur ajoutée.

En conséquence la redevance ci-dessus convenue doit à cet égard être regardée comme un loyer ni hors taxe ni taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Contribution sur les revenus locatifs

La contribution sur les revenus locatifs ne sera pas due au titre de ce contrat, les présentes se rapportant à un immeuble non bâti.

Fiscalité de l'acte

Conformément aux dispositions de l'article L255-3 du CCH, lors de la cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à chaque Preneur, celui-ci 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.

Par conséquent, le Preneur se trouvera redevable vis-à-vis de l'OFS d'une redevance exigible au jour de la livraison du logement.

Cette redevance s'ajoutant à celle due par l'Opérateur à l'OFS aux termes des présentes.

Pour la perception des droits, il y a donc lieu de viser ci-après le montant des deux redevances dues à l'OFS au titre du présent BRS, d'une part, une redevance

unique payée par l'Opérateur et quittancée aux termes des présentes, et, d'autre part, une redevance qui sera due mensuellement par le Preneur pendant toute la période pendant laquelle, celui-ci sera titulaire du BRS.

L'assiette des droits est donc constituée des redevances ci-après définies :

1 - Redevance Opérateur

Elle a été déterminée ainsi qu'il suit :
x €

2 - Redevance Utilisateur

Elle est déterminée de la manière suivante :
0,82 cts € / M² SHAB / mois / logement, soit pour l'ensemble des lots +++ et pour chaque logement : +++

Soit une assiette des droits d'un montant de ++++++

Taxe de publicité foncière

Le BRS est exonéré du droit d'enregistrement de bail, conformément à l'article 1594-0 G du CGI, et de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743 5° du même code.

Contribution de sécurité immobilière

La contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 881 L du Code général des impôts sera perçue lors de la publication des présentes sur la valeur de la redevance.

L'Opérateur déclare bénéficiaire de la réduction de moitié résultant de l'article 881L 1° du CGI.

Type de contribution	Assiette (€)	Taux (en %)	Montant (€)
Contribution de sécurité immobilière			

Commenté [JML19]: CSI au taux de droit commun de 0,10%

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DU BRS

DOSSIER D'INFORMATIONS - PRINCIPE DE L'ABSENCE DE GARANTIE – LIMITATION DE L'OBLIGATION DE DÉLIVRANCE

Les Parties déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code Civil, les négociations qui ont été menées à la signature des Présentes ont été menées de bonne foi.

En application des dispositions de l'article 1112-1 du même code qui dispose que « celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant », l'OFS déclare avoir transmis directement ou par l'intermédiaire des notaires les documents et informations en sa possession relatifs à la propriété et l'état de l'Immeuble.

Le notaire soussigné rappelle que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

Il est rappelé que l'Opérateur est un professionnel de la promotion immobilière et que compte tenu notamment de la prise de connaissance des informations mises à sa disposition par l'OFS, il a pu analyser, visiter les Biens et

réaliser ses propres investigations, assisté de ses équipes, partenaires et conseils extérieurs dûment qualifiés et expérimentés, qu'il a donc été en mesure d'apprécier la situation juridique, fiscale, technique, environnementale et administrative des Biens et de l'Opération, et qu'en conséquence le BRS a lieu sans garantie d'aucune sorte autre que la garantie d'éviction, que les garanties d'ordre public et que celles le cas échéant stipulée aux Présentes.

L'OFS, tenu par ailleurs à l'obligation de délivrance, convient avec l'Opérateur que cette obligation de délivrance sera limitée aux Biens dans leur état actuel, l'Opérateur faisant son affaire à ses risques de la compatibilité des Biens avec l'Opération, notamment au titre de l'état géotechnique et environnemental des Biens.

GARANTIE AU PROFIT DE L'OPÉRATEUR – DÉCLARATION DU BAILLEUR

Le Bailleur déclare :

- qu'il n'existe à sa connaissance aucun obstacle, ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition des Biens, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition ou de préavis de réquisition, ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Opérateur un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à ce BRS.

SERVITUDES

L'Opérateur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les Biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le Bailleur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux Présentes.

A ce titre, le Bailleur déclare qu'il n'a personnellement créé, conféré ni laissé acquérir aucune servitude sur les Biens et qu'à sa connaissance, ils ne sont grevés ni ne profitent d'aucune autre servitude que :

- celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, les limitations administratives au droit de propriété, les règles d'urbanisme, règlements administratifs ou autres,

- celles révélées le cas échéant dans le titre de propriété, les anciens titres de propriété, les états descriptifs de division volumétriques (si volumétrie), le cahier des charges de la ZAC (si ZAC), le cahier des charges du lotissement (si lotissement),

- celles résultant de la consultation du Dossier d'Informations,

- celles énoncées dans une note annexée aux présentes le cas échéant.

++°) Aux termes de l'acte contenant ++

La société dénommée ++ en qualité de maître de l'ouvrage unique en suite de la signature du bail réel solidaire qui doit intervenir concomitamment aux présentes sera seule tenue à toutes les charges et obligations résultant des présentes au titre de la réalisation du projet immobilier ; de sorte que l'Organisme Foncier Solidaire en soit déchargé.

L'Opérateur sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du Bailleur résultant desdites servitudes.

ETAT DES BIENS

L'Opérateur prend les Biens dans l'état où ils se trouvent à ce jour, sans garantie de la part du Bailleur, pour quelque cause que ce soit, et notamment :

- des vices, apparents ou cachés,
- soit de l'état actuel des bâtiments, constructions, ouvrages et équipements, de leurs vices même cachés et de tous désordres qui pourraient en résulter par la suite, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination ;
- soit de l'état du sol et du sous-sol de l'Immeuble (sources de pollution quelles qu'en soit leurs natures et ampleurs, présence de réseaux, nappes, excavations, massifs de fondation, etc.) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, empiètement, mitoyennetés ;
- de la présence de déchets quelconques sur le Terrain,
- soit pour erreur dans la désignation ou la consistance ou contenance des Biens.

CONTENANCE

Le Bailleur ne donne à l'Opérateur aucune garantie de contenance des Biens, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte de l'Opérateur.

URBANISME

Est demeurée annexée aux Présentes une copie du certificat d'urbanisme délivré par ++ sous le numéro ++ en date du ++.

L'Opérateur reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications et éclaircissements reçus du notaire L'Opérateur fera son affaire personnelle à ses risques et périls, de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes d'urbanisme et autres limitations administratives qui peuvent ou pourront grever le Terrain et l'Immeuble et résulter des lois, décrets et ordonnances en vigueur et des plans d'aménagement, d'extension ou d'embellissement tant régionaux que communaux.

L'Opérateur reconnaît expressément avoir parfaite connaissance de la situation du Terrain et de l'Immeuble au regard des règles d'urbanisme, tant par les documents qui lui ont été fournis que par les explications et éclaircissements reçus du notaire sur la portée, l'étendue et les effets de ses charges, prescriptions et limitations, et en fera son affaire personnelle sans recours contre l'OFS.

IMPÔTS ET CHARGES

Le Bailleur déclare qu'il est à jour du paiement de l'ensemble des taxes dont il est redevable au titre de la propriété des Biens.

L'Opérateur acquittera à compter de ce jour les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les Biens peuvent et pourront être assujettis.

En particulier l'Opérateur sera redevable des charges suivantes (sans que cette liste soit exhaustive) :

- la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties pour les Biens faisant l'objet des Droits Réels non cédés à l'achèvement de l'Immeuble ;
- sa quote-part des éventuelles charges de copropriété relatives à l'Immeuble après achèvement ;
- sa quote-part des éventuelles charges relatives à l'Association Syndicale Libre.

CONTRATS

Le Bailleur déclare qu'il n'a souscrit aucun contrat susceptible de pouvoir être transmis à l'Opérateur au titre des Biens.

FRAIS

Tous les Frais du Bail Réel Solidaire seront intégralement à la charge de l'Opérateur.

FLUIDES, ABONNEMENTS ET CONSOMMATION

L'Opérateur fera son affaire personnelle des abonnements auprès des compagnies des eaux, gaz, électricité et téléphone.

Il paiera intégralement le montant de sa consommation d'eau potable et les frais d'entretien des conduites et appareils nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Il paiera les taxes réglementaires pour l'écoulement à l'égout.

OBLIGATIONS D'ENTRETIEN APRÈS L'ACHÈVEMENT

D'une manière générale, l'Opérateur s'engage à conserver la partie de l'Immeuble lui restant en propriété après son achèvement en parfait état d'entretien pendant toute la durée du BRS.

L'Opérateur sera également tenu d'assurer à ses frais la partie de l'immeuble lui restant en propriété après son achèvement, d'effectuer sous sa responsabilité toutes les réparations ainsi que le remplacement de tous éléments d'aménagement au fur et à mesure que cela s'avèrera nécessaire.

L'Opérateur devra dans tous les cas de travaux de modification, amélioration, réfection, remplacement des installations, respecter toute réglementation s'y rapportant. Il s'engage à supporter toutes les conséquences préjudiciables de tous ses travaux et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

L'Opérateur répondra de l'incendie ou de tout autre sinistre affectant les constructions édifiées sur l'Immeuble quelle qu'en soit la cause.

Il devra faire effectuer, à ses frais, les contrôles ou diagnostics légaux ou réglementaires et les travaux permettant la mise aux normes des constructions édifiées qui s'impose au propriétaire du fait d'une disposition légale ou réglementaire.

L'Opérateur sera responsable de tous dégâts occasionnés par les neiges, les gelées, les fouilles ou toutes autres causes d'engorgement et de fuites au travers des toitures et murs, et devra faire procéder à l'enlèvement des neiges, au nettoyage des chéneaux et des gouttières, à la préservation des conduites et tout autre élément constituant l'Immeuble.

Dans le cas où, un (01) mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet adressée par le Bailleur, l'Opérateur n'a pas fait les diligences nécessaires pour exécuter les travaux qui sont à sa charge en vertu des présentes, le Bailleur peut, après lui avoir donné avis écrit quarante-huit heures (48) seulement à l'avance, faire exécuter lui-même d'office lesdits travaux, aux entiers frais, risques et périls de l'Opérateur.

L'obligation d'entretien après achèvement sera reportée, à savoir :

- s'agissant des parties privatives, sur les Utilisateurs au titre des BRS signés ;
- et s'agissant des parties communes, hors le foncier resté propriété de l'OFS, sur le Syndicat des copropriétaires seul habilité à prendre les décisions de travaux sur l'entretien et la conservation de l'immeuble à raison du statut de la copropriété tel qu'il résulte de la loi du 10 juillet 1965
- s'agissant du sol (parcelle d'assiette de la copropriété), s'agissant de la gestion des droits réels indivis, sur le Syndicat des Copropriétaires.

ASSURANCE MULTIRISQUES ET RESPONSABILITE CIVILE APRES ACHEVEMENT

Après achèvement, l'Opérateur répondra pour les Biens restant sa propriété de tous les risques les affectant, soit directement, soit au travers de la copropriété.

Assurance souscrite par le syndic

Le syndic de la copropriété sera tenu d'assurer et de maintenir assurés contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques l'Immeuble et ses parties communes. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique de l'Immeuble et ses parties communes ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites.

Le syndic justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande de l'OFS. Ce dernier aura toujours le droit de se substituer au syndic pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le syndic ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans ce cas, le syndic devra rembourser à l'OFS le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre survenu à l'Immeuble et ses parties communes pendant la durée des présentes ainsi que la durée résultant de la cession partielle des droits issus des présentes du fait de la signature des actes contenant cession de droits réels immobiliers, et jusqu'à leur extinction, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre l'OFS, sauf dans le cas visé à l'article L255-7 CCH aux termes duquel le Preneur « *n'est pas obligé de ... reconstruire [les constructions existantes au moment du bail et celles qui auront été édifiées] s'il prouve qu'elles ont été détruites par cas fortuit, force majeure, ou qu'elles ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.* ».

En cas de reconstruction, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'Immeuble et/ou de ses parties communes ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites

Pour assurer à l'OFS l'exécution par le syndic des engagements ainsi souscrits, et afin de pourvoir à son indemnisation le cas échéant, il est délégué et transporté au profit de l'OFS le montant de toutes les indemnités qui pourraient être allouées de ce chef au syndicat des copropriétaires.

Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les Parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'Immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente.

Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre.

Pour assurer à l'OFS l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite à la compagnie d'assurances intéressée par les soins du notaire soussigné.

Pour la reconstruction et remise en état, le syndicat des copropriétaires, dûment représenté par le syndic, devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire ou réhabiliter/rénover l'Immeuble et/ou ses parties communes sinistré(es) ou de remettre en état les parties détruites dans un délai de douze (12) mois à compter de l'évènement, et dans le cas susvisé de l'article L255-7 CCH, le BRS sera résilié, et l'Opérateur sera indemnisé de la valeur de ses droits réels, dans les conditions prévues à l'article 19.3.

Cette résiliation n'entraînera aucune autre indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des Parties que celle prévue ci-dessus, et l'OFS reprendrait alors l'Immeuble et les vestiges résultant de la destruction.

L'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux trois Parties (OFS, Opérateur et Preneurs) dans les proportions suivantes : chacun des Preneurs, Opérateur et OFS aura droit à une portion de l'indemnité, la part revenant aux Preneurs et à l'Opérateur correspondant aux indemnités fixées aux termes des présentes leur revenant et l'OFS aura droit au surplus de l'indemnité d'assurance.

Chacune des Parties supportera, dans les mêmes proportions, tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité d'assurance lui revenant.

Durant ce temps, jusqu'à la résiliation du BRS, la Redevance due par le Preneur continue à courir, sauf souscription par le syndic, agissant en vertu du mandat d'intérêt commun, d'une assurance couvrant ce risque spécifique.

Assurance souscrite par l'Opérateur

L'Opérateur sera tenu de souscrire, après réception de l'Immeuble, pour les Biens qui resteraient sa propriété, une police garantissant les dommages immobiliers et les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que l'Opérateur pourra alors encourir en sa qualité de propriétaire par accession desdits Biens.

L'Opérateur souscrira également une police d'assurance destinée à garantir les dommages pouvant atteindre tous les aménagements qu'il aura pu apporter à l'Immeuble ainsi qu'à tous les biens meubles, matériels et marchandises contenus à l'intérieur ainsi que les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il est susceptible d'encourir vis-à-vis des tiers et des voisins, y compris le trouble de jouissance.

L'Opérateur fera ainsi assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les autres risques locatifs.

L'Opérateur sera tenu :

- de ne pas brancher d'appareils de chauffage sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause, ainsi que des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre ;
- sauf faute de l'OFS, de renoncer à tout recours contre celui-ci et ses assureurs (i) en cas de vol, cambriolage, déprédation ou tout autre acte délictueux ou criminel, dont l'Opérateur ou les personnes dont il a la responsabilité pourraient être victimes dans l'Immeuble ; (ii) pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clefs par le Preneur à des tiers ; (iii) au cas où l'Immeuble viendrait à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.

Les assurances ci-dessus visées devront être contractées auprès d'une compagnie notoirement solvable qui renoncera à tous recours contre l'OFS et ses assureurs.

L'OFS pourra en demander justification ainsi que du paiement de la prime à tout moment en cours de bail. La justification de cette assurance résulte de la remise à l'OFS d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

RESILIATION DU BRS

Pendant la période de construction de l'Immeuble

Le BRS ne pourra pas être résilié par défaut d'exécution de l'obligation de construction de l'Immeuble dès que l'Opérateur est en mesure de justifier de la fourniture de la garantie d'achèvement au sens des articles R261-17 et R261-24 du CCH.

Visa GFA+++

Après livraison de l'Immeuble

L'Opérateur sera tenu au respect des dispositions prévues par l'article L.255-8 alinéa 2 du CCH :

« A défaut pour le preneur d'exécuter ses obligations contractuelles, notamment en cas de défaut de paiement de la redevance, le bail est résilié, après indemnisation de la valeur des droits réels immobiliers tenant compte du manquement ayant entraîné la résiliation du bail, selon les modalités prévues au contrat.

Après livraison de l'Immeuble, pour le cas où l'ensemble des Droits Réels de l'Opérateur sur l'Immeuble n'auraient pas été cédés à des Preneurs et donc d'absence d'extinction du BRS dans la relation entre l'OFS et l'Opérateur, le BRS pourra être résilié à défaut pour l'Opérateur d'exécuter les obligations contractuelles à sa charge, comme en cas de sinistre entraînant la résiliation du BRS.

Commenté [JML20]: Adaptation réforme BRS - bail unique

Commenté [JML21]: Hypothèse à caractériser dans le cadre de la relation OFS / Opérateur privé

Cette résiliation pourra intervenir, si bon semble à l'OFS, deux (2) mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter notifiée à l'Opérateur demeurée infructueuse sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur(e) à l'expiration du délai ci-dessus. Cette clause étant stipulée au bénéfice du seul OFS, il pourra y renoncer si bon lui semble.

Cette résiliation entraînera le retour des Droits Réels dans le patrimoine de l'OFS et par conséquent l'accession des Biens au profit de l'OFS moyennant le paiement de l'indemnité telle que définie ci-dessous.

Dans le cas où l'Opérateur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du BRS, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête de l'OFS, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Modalités d'indemnisation de l'Opérateur

En cas de sinistre sans possibilité de reconstruire ou réhabiliter/rénover l'Immeuble et/ou ses parties communes sinistré(es) :

En cas de résiliation dans le cas de sinistre, l'indemnisation de la valeur des Droits Réels de l'Opérateur au titre des Présentes sera calculée comme suit :

- i. Total du chiffre d'affaires théorique à réaliser résultant de la Grille de Prix susvisée ;
- ii. Déduction faite du cumul des Prix de Cession à des Preneurs ;

Conformément aux dispositions de l'article R. 255-5 CCH, le Preneur sera indemnisé par l'OFS dans un délai de six (6) mois à compter de la survenance de l'événement conduisant à indemnisation.

Si le résultant du calcul ci-dessus est négatif, il sera retenu pour un montant nul.

Autres cas

En cas de résiliation pour défaillance de l'Opérateur au titre de l'exécution des obligations contractuelles à sa charge, l'indemnisation de la valeur des Droits Réels du Preneur au titre des Présentes sera calculée comme suit :

- i. Total du chiffre d'affaires théorique à réaliser résultant de la Grille de Prix susvisée ;
- ii. Déduction faite du cumul des Prix de Cession à des Preneurs ;
- iii. Déduction faite des montants correspondant au manquement ayant entraîné la résiliation du BRS ;

L'OFS signale en particulier à l'Opérateur que l'Immeuble est situé sur un Terrain ayant fait l'objet d'une acquisition au taux réduit de TVA en application du 13 du I de l'article 278 sexies du CGI. Le non-respect des obligations contractuelles du présent acte pouvant entraîner des pénalités fiscales pour l'OFS, il est indiqué à l'Opérateur qui l'accepte, que toute charge qui pourrait être appliquée à l'OFS pour cause du manquement de l'Opérateur pourra conduire à la résiliation du BRS si bon semble à l'OFS et que les éventuelles charges fiscales induites seront intégrées dans la valeur des manquements ayant entraîné la résiliation en application du paragraphe précédent.

- iv. Déduction faite le cas échéant de l'estimation par l'Expert du coût de la remise en état de l'Immeuble.

Conformément aux dispositions de l'article R. 255-5 CCH, l'Opérateur sera indemnisé dans un délai de six (6) mois à compter de la notification par l'OFS de sa décision conduisant à indemnisation ou à compter de la date d'expiration du BRS Opérateur. Durant ce délai de six (6) mois, l'OFS pourra toujours se substituer pour tout ou partie des Biens restant la propriété de l'Opérateur tout tiers de son choix justifiant du respect des critères d'éligibilité pour acquérir les Droits Réels correspondant à un Prix de Cession pour chacun des Biens, ce que l'Opérateur accepte expressément ; dans ce cas, l'OFS ne sera pas redevable de l'indemnité visée au présent article.

Si le résultat du calcul ci-dessus est négatif, il sera retenu pour un montant nul.

SORT DE L'IMMEUBLE EN FIN DE BRS

A l'expiration du BRS, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions, tous les aménagements ainsi que toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, édifiés ou réalisés par l'Opérateur et qui n'auraient pas été transférés aux Utilisateurs, deviendront de plein droit la propriété du Bailleur sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte. Cette accession se fera moyennant l'indemnité prévue par les dispositions de l'article L. 255-16 alinéa 1 du CCH aux termes duquel :

« A l'expiration du bail, les droits réels immobiliers du preneur deviennent la propriété de l'organisme de foncier solidaire après indemnisation de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail et dans la limite de la valeur maximale mentionnée à l'article L. 255-5. »

A ce titre, le montant de l'indemnisation correspondra à un montant défini comme suit :

- Pendant les cinq (5) premières années à compter de l'achèvement au sens de l'article R261-1 du CCH, le montant est fixé à hauteur de 90% de la valeur initiale d'acquisition telle que définie pour chaque lot au sein de la grille de prix approuvée par l'OFS (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.

REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

REGLEMENTATION RELATIVE AUX INSTALLATIONS CLASSEES

Rappel des textes applicables - Il est rappelé aux parties les dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Déclarations du BAILLEUR OFS

Le BAILLEUR Organisme Foncier Solidaire déclare :

- N'avoir jamais exploité personnellement d'installation classée soumise à autorisation ou déclaration ou enregistrement sur l'assiette foncière du droit réel cédé;
- Ne pas avoir connaissance de l'existence d'anciennes exploitations d'installation classée soumise à autorisation ou à enregistrement sur l'assiette foncière du droit réel cédé ;
- Qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L. 212-5 du code de l'environnement.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'ETAT DU SOL (ASPECT ENVIRONNEMENTAL)

Rappel des textes applicables - L'article L. 125-7 du Code de l'Environnement dispose que :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L. 556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L. 556-1 A.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

Déclarations du BAILLEUR OFS - Le BAILLEUR OFS déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune information rendue publique en application de l'article L. 125-6 faisant état d'un risque de pollution des sols affectant l'assiette foncière du droit réel cédé.

Investigations - Consultation des bases de données - Sont demeurées annexées au dépôt de pièces du programme reçu par Maître ++, Notaire à ++, le ++, les documents ci-dessous listés :

- La base de données dénommée Carte des Anciens Sites Industriels et activités de services (CASIAS) du site GEORISQUES ;
- La base de données relative à l'information de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées (ex-BASOL) du site GEORISQUES ;
- La base des obligations réglementaires liées aux parcelles cadastrales (SIS et SUP) du site GEORISQUES ;
- La base de données des installations classées pour la protection de l'environnement du site GEORISQUES ;
- Le rapport GEORISQUES en date du ++.

L'interrogation de ces différentes bases s'est révélée négative concernant l'assiette foncière du droit réel cédé.

Il est ici précisé que ces listes ne sont annexées qu'à titre d'information et n'ont pas de caractère exhaustif.

L'Opérateur en fera son affaire personnelle en fonction de la situation du Bien objet des présentes qu'il déclare connaître parfaitement.

Il pourra consulter les sites internet sus énoncés pour obtenir de plus amples informations.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

L'état des risques et pollutions en date du ++ fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé.

A cet état annexé sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

L'Opérateur s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

CONVENTIONS DES PARTIES RELATIVES AUX RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES

L'Opérateur reconnaît :

- faire son affaire personnelle de la présence passée des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), de leur situation juridique et de leurs conséquences matérielles ;
- avoir disposé du temps et des équipes techniques et juridiques nécessaires pour faire les investigations nécessaires dans les Biens et pour analyser l'ensemble des pièces et rapports environnementaux, géotechniques, archéologiques et techniques mis à sa disposition dans le Dossier d'Informations et visés ci-dessus ;
- faire son affaire personnelle et à ses frais de l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines des Biens ;
- prendre à sa charge les coûts de traitement environnementale et sanitaire des sols et du sous-sol prévus dans le cadre de ses travaux, le tout sans aucun recours de sa part ni de la part de ses ayant-droits contre le Bailleur à ce sujet, quelle que soit la nature et l'ampleur des pollutions qui pourraient être découvertes ;
- prendre à sa charge les coûts afférents à la découverte dans les sols et du sous-sol de contraintes géotechniques, le tout sans aucun recours de sa part ni de la part de ses ayant-droits contre le Bailleur à ce sujet.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le ... et certifié à la date du ..., prorogé, du chef du précédent propriétaire, ne révèle aucune inscription.

Le Bailleur déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement ci-dessus visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

Étant ici précisé qu'aux termes de l'acte contenant cession de droits à construire par ++ au profit de l'OFS dénommé ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, reçu par Maître ++, Notaire à ++, ce jour, il résulte ce qui suit ci-dessous littéralement rapporté par extraits :

« ++ »

PARTIE 2. BAIL REEL SOLIDAIRE LIANT L'OFS A L'UTILISATEUR

L'article L.255-3 du Code de la construction et de l'habitation (modifié par la loi n° 2022-217 du 21 février 2022) dispose que :

« 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. »

Ainsi la signature de l'acte contenant Cession de Droits Réels Immobiliers entre l'Opérateur et le Preneur (également Acquéreur) emportera une cession partielle des droits de l'Opérateur dont il dispose aux termes des présentes et opérera par ailleurs

la création d'une nouvelle relation directe et individuelle entre l'OFS et l'accédant au titre du présent BRS.

Les dispositions visées ci-après sont relatives à cette nouvelle période et s'appliqueront vis-à-vis de tous les acquéreurs de Droits Réels Immobiliers, conformément aux dispositions de l'article L255-3 précité.

Ainsi, l'acquéreur de Droits Réels Immobiliers deviendra automatiquement titulaire d'un BRS portant sur les Droits Réels Immobiliers dont il aura réalisé l'acquisition auprès de l'OPÉRATEUR.

PREAMBULE

Il est ici rappelé les conditions d'éligibilité des accédants BRS qui seront visées aux termes de l'acte emportant cession de Droits Réels Immobiliers entre l'opérateur et l'accédant BRS.

Critère d'éligibilité du Preneur - Agrément

Les Utilisateurs doivent être agréés par l'OFS dans les conditions et délais fixés aux articles L. 255-10 et L. 255-10-1 et L. 255-11 et L. 255-11-1 du CCH et selon les conditions fixées à l'article 7 du règlement de fonctionnement de l'OFS.

A cet égard, il est ici rappelé les termes de l'article 7 précité :

« **Article 7 – Agrément des preneurs personnes physiques**

Agrément des premiers preneurs

Le porteur du projet, qui assure la commercialisation d'un programme de logements en BRS qui a fait l'objet d'un agrément en application des dispositions de l'article 6 ci-dessus, adresse au directeur général d'Atlantique Accession Solidaire une demande d'agrément des preneurs.

Comme indiqué à l'article 2 du présent règlement, le conseil d'administration délègue au directeur général la décision d'agrément.

L'OFS s'assure que chaque preneur présenté par le porteur du projet satisfait aux obligations définies par le CCH et aux règles fixées le cas échéant par la collectivité dans le cadre de l'attribution de ses aides.

Le dossier de demande d'agrément comporte, pour chaque preneur, une fiche de synthèse de la candidature, l'avant-contrat signé, une copie de la pièce d'identité, l'avis d'imposition sur les revenus N-2, la copie du livret de famille le cas échéant, ainsi que le cas échéant les informations correspondant aux critères fixés par la collectivité.

Pour les projets situés sur le territoire de Nantes Métropole, conformément aux dispositions du PLH, il est demandé à chaque preneur de justifier également de son éligibilité au dispositif au regard de ses revenus N-1. En cas d'impossibilité de produire l'avis d'imposition N-1, le preneur fournit à l'opérateur les bulletins de salaire ou tout autre justificatif permettant d'apprécier ses revenus. Un contrôle pourra être exercé a posteriori lorsque l'avis d'imposition sera disponible.

Pour les projets situés sur les territoires de Nantes Métropole et de Saint-Nazaire Agglomération, la délivrance des agréments a lieu après validation des dossiers par les EPCI.

Le conseil d'administration est régulièrement tenu informé des agréments délivrés par le directeur général et du profil des acquéreurs.

Après délivrance de la décision d'agrément par le directeur général, le conseil d'administration d'Atlantique Accession Solidaire approuve l'admission des ménages agréés en tant qu'associés de la société, conformément à l'article 17 des statuts.

Conformément aux dispositions de l'article L.255-3 du Code de la construction et de l'habitation, l'OFS intervient à l'acte contenant cession de droits réels immobiliers entre l'opérateur et le preneur pour constater le transfert du BRS au profit du preneur. L'OFS est représenté audit acte par son directeur général, qui dispose de toute faculté de subdélégation pour la signature.

Agrément des preneurs successifs

Le preneur personne physique, titulaire d'un bail réel solidaire, qui souhaite revendre son logement en application des dispositions de l'article 9 ci-après, adresse au directeur général d'Atlantique Accession Solidaire une demande d'agrément du cessionnaire.

Cette demande comporte l'identité et les coordonnées du cessionnaire, l'avis d'imposition sur les revenus N-2, et la composition familiale, ainsi que le prix de vente envisagé, et, le cas échéant, les informations correspondant aux règles fixées par la collectivité.

Comme indiqué à l'article 2 du présent règlement, le conseil d'administration délègue au directeur général la décision d'agrément. L'OFS s'assure que le cessionnaire satisfait aux obligations définies par le CCH et aux règles fixées, le cas échéant, par la collectivité dans le cadre de l'attribution de ses aides. »

»

S'agissant en outre d'une Opération conclue avec un OFS sous forme de coopérative, l'Utilisateur a souscrit une part de dix (10) Euros au capital de l'OFS pour être éligible à l'Opération en remettant au Notaire soussigné la somme de dix (10) Euros pour le compte de la société ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE.

A cet effet la copie de son bon de souscription dûment signé sera annexée à l'acte contenant Cession de Droits Réels Immobiliers.

Le modèle du bulletin de souscription de parts sociales (i) et la copie des statuts de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE (ii) seront transmis à l'Utilisateur lors de la notification du projet d'acte de 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.

Etant précisé que l'Utilisateur ne pourra demander le remboursement de la part sociale souscrite auprès de l'OFS que dans le cas de la résiliation du BRS conclu ce jour ou de cession de ses Droits Réels.

Ceci étant rappelé, sont visées ci-après les dispositions du Bail Réel Solidaire en ce qu'il régira la relation OFS / Accédant Utilisateur.

OBJET DU BAIL

Le Bail Réel Solidaire est régi par les dispositions des articles L.255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

DUREE - PRISE D'EFFET DU BRS – PROROGATION LEGALE

Durée – Prise d'effet du BRS

Dans sa relation avec l'accédant, le BRS sera conclu pour une durée de QUATRE-VINGTS (80) ans prenant effet à compter du jour de la signature de l'acte contenant cession des droits réels immobiliers conformément aux dispositions de l'article L. 255-3 du Code de la construction et de l'habitation.

En aucun cas la durée du BRS ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

Etant précisé en vertu des dispositions de l'article R329-17 du CCH que si l'OFS venait à être dissout, ou si sa durée venait à expiration, les biens objets du présent bail, affectés à BRS comme précisé ci-dessus, et grevés du présent bail,

seraient dévolus à un autre OFS, ayant un objet similaire, de manière à assurer aux - UTILISATEURS une jouissance paisible des droits réels qu'ils tiendront de leur bail.

Prorogation légale - Rechargement

En cas de cession en application des dispositions ci-dessous visées à un cessionnaire agréé par l'OFS, le BRS sera de plein droit prorogé afin de permettre au nouvel Utilisateur agréé de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle initialement prévue dans le BRS, et ce conformément aux dispositions de l'article L255-12 du CCH.

DROIT REEL RESULTANT DU BRS – JOUISSANCE

Droit réel résultant du BRS– Propriété des Biens

Le présent BRS confère un droit réel à l'Utilisateur qui dispose, dans les conditions et les limites légales et précisées ci-après, des prérogatives et obligations du propriétaire sur les Biens.

Jouissance des Biens

L'Utilisateur aura la jouissance des Biens à la propriété desquels les Droits Réels donne accession à la livraison des Biens en cours de construction par l'Opérateur le jour de l'Entrée en Jouissance telle que définie en tête des présentes.

Hypothèques

Comme conséquence du caractère réel des droits conférés par le présent BRS, l'Utilisateur peut consentir sur les Droits Réels toutes sûretés réelles.

En application de l'article L.255-9 al.2 CCH, il est rappelé que les sûretés prennent fin à la résiliation du BRS.

Par suite, en cas de résiliation pour quelque raison que ce soit donnant lieu au versement de l'indemnité de résiliation stipulée ci-après au paragraphe RESILIATION ET FIN DU BAIL, et pour permettre au créancier hypothécaire de préserver ses droits malgré l'extinction de la sûreté lui bénéficiant, l'Utilisateur devra déléguer irrévocablement, dans les conditions prévues aux articles 1336 et suivants du code civil, l'OFS, qui accepte d'ores et déjà, au Prêteur, pour paiement de ladite indemnité de résiliation. Par conséquent, le montant de l'indemnité due par l'OFS à l'Utilisateur en cas de résiliation du présent BRS sera, à première demande du créancier délégataire, payée directement à ce dernier.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE – LIMITATIONS A LA LIBRE DISPOSITION ET LA LIBRE EXPLOITATION

BRS conclu en vue de l'accession à la propriété des logements

Conformément au statut des baux réels solidaire et à l'objet de l'OFS, l'Immeuble édifié par l'Opérateur est destiné à l'accession à la propriété des logements par des Preneurs sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et de prix de cession.

Plafonds de ressources du Preneur

Conformément aux dispositions de l'article R. 255-1 du Code de la construction et de l'habitation, les plafonds de ressources sont ceux applicables aux PSLA de l'année N-2 en vigueur à la signature de chaque réservation par un Preneur ou à la signature de l'acte de vente (en l'absence de contrat de réservation) et à la date de chaque cession de droits réels à un Preneur ultérieur.

Usage d'habitation principale

Les Biens devront être affectés à usage d'habitation principale du Preneur.

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.

Absence de Possibilité de louer les Biens

Le Preneur ne pourra pas louer les Biens, ni les lots accessoires.

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

Ainsi, selon le règlement relatif aux autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation applicable sur le territoire de la Ville de NANTES édicté par NANTES METROPOLE, suivant délibération n°2018-77 du Conseil Métropolitain du 22 juin 2018, « Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, la mise en location sous forme de meublé de tourisme, dans la limite de 120 jours par an, n'est pas soumise à autorisation préalable de changement d'usage ».

Commenté [JML22]: Pour le territoire de NM uniquement

Activités accessoires autorisées

Aucune activité accessoire ne pourra être exercée dans les Biens, 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), 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.

IMPACT DU BRS SUR LE REGIME DE LA COPROPRIETE - MUTUALISATION DES DROITS REELS INDIVIS – DROIT DE VOTE – DROIT D'ACCES AUX COMPTES

Rappel des principes

La particularité du montage en BRS est d'organiser une dissociation du foncier et du bâti, de sorte que :

- Le foncier reste la propriété de l'OFS
- Des droits réels sont transférés, de manière indivise, à chaque Utilisateur, à qui ils donnent accession à la propriété de lots de copropriété, ces droits réels ne constituant pas l'assiette de la copropriété ni une partie commune, mais une relation contractuelle directe entre l'OFS et chaque Utilisateur.

Ainsi, ne sont pas accessoires aux parties communes générales :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le

sol, sous réserve des contraintes particulière résultant du montage en BRS et de l'absence de droits au sol dans les parties communes de l'Immeuble,

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les circulations et jardins, constituant des parties communes générales,
- le droit d'affouiller les circulations et jardins,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Ces droits restent en effet la propriété de l'OFS.

Tout copropriétaire qui souhaiterait pouvoir devenir titulaire d'un tel droit devra préalablement obtenir 1°) de l'OFS un droit réel complémentaire par avenant à son BRS et 2°) de la copropriété le droit de privatiser ou d'édifier des surfaces bâties complémentaires.

Mutualisation des droits réels indivis – mandat de gestion au syndic

Le syndicat des copropriétaires gèrera les droits indivis de chaque Utilisateur conformément à l'article L.255-7 alinéa 8 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« (...) les titulaires de baux réels solidaires confèrent au syndicat des copropriétaires la gestion de leurs droits réels indivis, en complément des missions qui lui sont attribuées notamment par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. (...) ».

Droit de vote aux assemblées

En application de l'article L.255-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que :

1° Le Preneur Utilisateur dispose du droit de vote pour toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de décisions prises en application des d et n de l'article 25 et des a et b de l'article 26 de la même loi ou de décisions concernant la modification du règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne les spécificités du bail réel solidaire. L'OFS exerce également les actions qui ont pour objet de contester les décisions pour lesquelles il dispose du droit de vote. Aucune charge ne peut être appelée auprès de l'OFS y compris pour des frais afférents aux décisions prises par lui ou pour son compte ;

2° Chacune des deux Parties peut assister à l'assemblée générale des copropriétaires et y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles elle ne dispose pas du droit de vote.

Droit d'accès aux comptes

Le Preneur Utilisateur autorise l'OFS à demander au syndic de l'Immeuble un état de sa situation comptable pour lui permettre de s'assurer du bon paiement de charges dans le but de prévenir toutes difficultés.

Notification au syndic

Le notaire soussigné notifiera au syndic de l'Immeuble, à savoir :

- la réduction du BRS,
- la conclusion du présent BRS (assorti de son droit à rechargement) lors de la signature de l'acte contenant Cession de Droits Réels Immobiliers entre l'Opérateur et l'Utilisateur.

REDEVANCE

Le BRS est conclu moyennant le versement d'une redevance mensuelle dont le montant sera indiqué au sein de l'acte contenant Cession des droits réels immobiliers et ce sur la base **de 0,82 € / M² SHAB / mois**.

Par la signature de l'acte contenant Cession des Droits Réels Immobiliers, l'Utilisateur s'engage et s'obligera à payer mensuellement à l'OFS le cinq de chaque premier mois du trimestre ladite redevance.

La Redevance n'est due qu'à compter de l'Entrée en Jouissance de l'Utilisateur dans les Biens, amiablement ou réputée effectuée conformément aux stipulations de la Cession des Droits Réels Immobiliers.

Le paiement de la Redevance pour la période courant de cette date d'Entrée en Jouissance dans les Biens au dernier jour du mois au cours duquel elle est intervenue, calculée au prorata temporis du nombre de jours, interviendra le premier du mois suivant ladite Entrée en Jouissance.

La Redevance de base ainsi fixée sera indexée, annuellement, le premier Janvier de chaque année, en fonction des variations de l'Indice de révision des loyers (IRL), publié par l'INSEE, et dans les conditions au plus égales à la variation entre le dernier indice de référence des loyers trimestriels publié au jour de l'entrée en jouissance et le même indice publié au 1^{er} janvier de l'année suivante.

En cas d'absence de publication ou de disparition de l'indice retenu par les Parties ou dans le cas où l'indice choisi ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, les Parties conviennent expressément :

- de lui substituer soit le nouvel indice légal qui serait publié en remplacement et qui serait obligatoirement applicable, aux termes des lois et règlements, au BRS, soit, à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles, et
- faute d'indice de remplacement ou d'accord entre les Parties, de faire désigner par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Biens et statuant par ordonnance de référé, à la requête de la Partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des Parties ; ce mandataire commun dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir, ou au besoin de reconstituer, un indice reflétant le plus exactement possible les loyers des activités tertiaires à l'échelon national. L'indice choisi par l'expert ayant les pouvoirs de mandataire commun s'appliquera rétroactivement à partir de la date de la première indexation contractuellement applicable après la disparition de l'indice retenu initialement par les Parties. Les honoraires et les frais de l'ordonnance et ceux de l'expert seront supportés par moitié par l'OFS et l'Utilisateur.

Il est ici précisé que cette redevance respecte les dispositions de l'article L. 255-8 alinéa 1 du CCH : « *Le preneur s'acquitte du paiement d'une redevance dont le montant tient compte des conditions d'acquisition du patrimoine par l'organisme de foncier solidaire et, le cas échéant, des conditions financières et techniques de l'opération de construction ou de réhabilitation des logements et des conditions d'occupation des logements, objet du bail réel solidaire.(...)* »

Sanction

A défaut de paiement de la Redevance et/ou des accessoires et/ou de toute autre somme due au titre des présentes, à leur échéance, lesdites sommes porteront de plein droit intérêt au taux légal applicable aux créances des particuliers, à compter du jour de leur exigibilité en vertu du BRS jusqu'à leur paiement effectif ; et ce indépendamment de tous dommages et intérêts et du jeu éventuel de la clause de résiliation ci-après visée.

En outre, quinze (15) jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans suite, les sommes dues par l'Utilisateur pourront être recouvrées par voie d'huissier, à la seule initiative de l'OFS, et ces sommes seront alors automatiquement majorées de dix pour cent (10%) à titre d'indemnité forfaitaire

des frais associés et ce indépendamment du jeu éventuel de la clause de résiliation. Cette indemnité viendra en complément des intérêts dus au titre du paragraphe précédent.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DU BRS

Garantie au profit de l'Utilisateur– déclaration de l'OFS

L'OFS déclare :

- qu'il n'existe à sa connaissance aucun obstacle, ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la constitution des Droits Réels, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition ou de préavis de réquisition, ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Utilisateur un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à ce BRS.

Servitudes

L'Utilisateur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le Terrain et l'Immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre l'OFS, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux Présentes.

A ce titre, l'OFS déclare qu'il n'a personnellement créé, conféré ni laissé acquérir aucune servitude sur le Terrain et l'Immeuble et qu'à sa connaissance, ils ne sont grevés ni ne profitent d'aucune autre servitude que :

- celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, les limitations administratives au droit de propriété, les règles d'urbanisme, règlements administratifs ou autres,
- *celles révélées le cas échéant dans le titre de propriété, les anciens titres de propriété, les états descriptifs de division volumétriques [si volumétrie], de l'état descriptif de division contenant règlement de copropriété [si copropriété], le cahier des charges de la ZAC [si ZAC], le cahier des charges du lotissement [si lotissement], ou celles indiquées en première partie des Présentes.*

L'Utilisateur sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations de l'OFS résultant desdites servitudes.

Etat des Biens

L'Utilisateur prend les Biens dans l'état où ils se trouveront au jour de l'Entrée en Jouissance, sans garantie de la part de l'OFS, pour quelque cause que ce soit, et notamment :

- des vices, apparents ou cachés,
- soit de l'état du sol et du sous-sol du Terrain (sources de pollution quelles qu'en soit leurs natures et ampleurs, présence de réseaux, nappes, excavations, massifs de fondation, etc.) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, empiètement, mitoyennetés ;
- de la présence de déchets quelconques sur le Terrain,
- soit pour erreur dans la désignation ou la consistance ou contenance des Biens.

Il est rappelé que les Biens donnent lieu aux garanties légales dues par l'Opérateur au titre de la Cession des Droits Réels Immobiliers, à laquelle les Parties renvoient purement et simplement.

Étant ici précisé que cette clause ne s'applique qu'au premier Utilisateur/accédant BRS, signataire de l'acte contenant Cession de droits réels immobiliers.

Contenance

L'OFS ne donne à l'Utilisateur aucune garantie de contenance des Biens, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte de l'Utilisateur.

Impôts et charges

L'Utilisateur acquittera à compter du jour de l'Entrée en Jouissance dans les Biens les taxes, impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les Droits Réels et les Biens peuvent et pourront être assujettis.

En particulier l'Utilisateur sera redevable des charges suivantes (sans que cette liste soit exhaustive) :

- la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties ;
- sa quote-part des éventuelles charges de copropriété relatives à l'Immeuble,
- sa quote-part des éventuelles des charges relatives à l'Association Syndicale Libre // à l'Association Foncière Urbaine Libre.

Commenté [JML23]: Et/ou ASL selon le cas

Contrats

L'OFS déclare qu'il n'a souscrit aucun contrat susceptible de pouvoir être transmis à l'Utilisateur au titre des Biens.

Travaux - Obligations d'entretien

Il est ici rappelé qu'en fin de BRS, les Biens feront accession à l'OFS moyennant le paiement d'une indemnité, ainsi qu'il sera détaillé ci-après.

En conséquence, les obligations d'entretien à la charge de l'Utilisateur en application de la présente clause constituent une condition essentielle et déterminante pour l'OFS. A ce titre, l'Utilisateur s'engage à respecter les dispositions de l'article L.255-7 CCH.

L'Utilisateur ne peut effectuer aucun changement qui diminue la valeur des Biens.

D'une manière générale, l'Utilisateur s'engage à conserver les Biens en bon état d'entretien et de réparations, tant au niveau des parties privatives que de sa participation dans les parties communes.

L'Utilisateur sera tenu d'assurer à ses frais et sous sa responsabilité toutes les réparations et tous travaux d'entretien, y compris des grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil, les normes en vigueur et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments d'aménagement au fur et à mesure que cela s'avèrera nécessaire.

Il devra faire effectuer, à ses frais, les contrôles ou diagnostics légaux ou réglementaires et les travaux permettant la mise aux normes des constructions édifiées qui s'impose au propriétaire du fait d'une disposition légale ou réglementaire.

L'Utilisateur sera responsable de tous dégâts occasionnés par les neiges, les gelées, les fouilles ou toutes autres causes d'engorgement et de fuites au travers des toitures et murs, et devra faire procéder à l'enlèvement des neiges, au nettoyage des chéneaux et des gouttières, à la préservation des conduites et tout autre élément constituant l'Immeuble.

Dans le cas où, un (1) mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet adressée par l'OFS, l'Utilisateur n'a pas fait les diligences nécessaires pour exécuter les travaux qui sont à sa charge en vertu des présentes, l'OFS peut, après lui avoir donné avis écrit quarante-huit heures (48) seulement à l'avance, faire exécuter lui-même d'office lesdits travaux, aux entiers frais, risques et périls de l'Utilisateur.

Réalisation de travaux ultérieurs sur le Bien

Conformément au règlement de fonctionnement de l'OFS, la réalisation par l'Utilisateur de travaux ayant pour finalité d'augmenter la surface habitable du Bien, par extension, surélévation ou aménagement de combles par exemple, est soumise à l'autorisation préalable de l'OFS. L'OFS disposera d'un délai de 2 mois pour rendre sa réponse, à la suite de l'envoi d'une demande adressée par l'Utilisateur par lettre recommandée.

A l'appui de sa demande, l'Utilisateur devra être en mesure de justifier que lesdits travaux seront réalisés selon les règles de l'art et feront l'objet de la souscription, par l'entreprise en charge des travaux, d'une assurance de responsabilité civile décennale.

L'Utilisateur devra également justifier que les travaux ont fait l'objet :

- D'une autorisation par l'Assemblée Générale des Copropriétaires selon les règles de la copropriété en vigueur ;
- D'une autorisation d'urbanisme délivrée par l'autorité administrative compétente.

En cas de cession des droits réels à un autre Utilisateur selon les conditions définies au titre TRANSMISSION DES BIENS, les travaux susvisés pourront être pris en compte dans le calcul du prix maximum de revente selon les modalités suivantes :

Prix des travaux pris en compte = Prix d'achat initial au m ² de surface habitable x variation IRL x surface habitable supplémentaire créée par les travaux

L'IRL est l'Indice de Référence des Loyers tel qu'établi par l'INSEE. L'indice de base sera le dernier indice connu à la date de la signature de l'acte de vente à l'Utilisateur.

Assurance multirisques et responsabilité civile

L'Utilisateur répond de tous les risques affectant les Biens, soit directement, soit au travers de la copropriété.

Assurance souscrite par le syndic

Le syndic de la copropriété sera tenu d'assurer et de maintenir assurés contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques l'Immeuble et ses parties communes. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique de l'Immeuble et ses parties communes ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites.

Le syndic justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande de l'OFS. Ce dernier aura toujours le droit de se substituer au syndic pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le syndic ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le syndic devra

Commenté [JML24]: Selon le cas

Commenté [JML25]: Selon le cas

rembourser à l'OFS le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre survenu à l'Immeuble et ses parties communes pendant la durée du présent BRS, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre l'OFS, sauf dans le cas visé à l'article L255-7 CCH aux termes duquel le Preneur « *n'est pas obligé de ... reconstruire [les constructions existantes au moment du bail et celles qui auront été édifiées] s'il prouve qu'elles ont été détruites par cas fortuit, force majeure, ou qu'elles ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.* »

En cas de reconstruction, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'Immeuble et/ou de ses parties communes ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites.

Pour assurer à l'OFS l'exécution par le syndic des engagements ainsi souscrits, et afin de pourvoir à son indemnisation le cas échéant, il est délégué et transporté au profit de l'OFS le montant de toutes les indemnités qui pourraient être allouées de ce chef au syndicat des copropriétaires.

Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les Parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'Immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente.

Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre.

Pour assurer à l'OFS l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite à la compagnie d'assurances intéressée par les soins du notaire soussigné.

Pour la reconstruction et remise en état, le syndicat des copropriétaires, dûment représenté par le syndic, devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire ou réhabiliter/rénover l'Immeuble et/ou ses parties communes sinistré(es) ou de remettre en état les parties détruites dans un délai de douze (12) mois à compter de l'évènement, et dans le cas susvisé de l'article L255-7 CCH, le BRS Preneur sera résilié, et le Preneur sera indemnisé de la valeur de ses Droits Réels, dans les conditions prévues au paragraphe RESILIATION ET FIN DU BAIL et selon les modalités fixées ci-dessous à l'article b-5).

Cette résiliation n'entraînera aucune autre indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des Parties que celle prévue ci-dessus, et l'OFS reprendrait alors l'Immeuble et les vestiges résultant de la destruction.

L'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra à l'OFS à charge pour lui d'indemniser l'Utilisateur dans les conditions visées sous l'article b-5), le tout sauf les droits des créanciers privilégiés.

Chacune des Parties supportera, dans les mêmes proportions, tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité d'assurance lui revenant.

Durant ce temps, la Redevance due par le Preneur continue à courir, sauf souscription par le syndic, agissant en vertu du mandat d'intérêt commun, d'une assurance couvrant ce risque spécifique.

Assurance souscrite par l'Utilisateur

L'Utilisateur est tenu de souscrire une police garantissant les dommages immobiliers et les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire par accession des Biens.

L'Utilisateur souscrira également une police d'assurance destinée à garantir les dommages pouvant atteindre tous les aménagements qu'il aura pu apporter à l'Immeuble ainsi qu'à tous les biens meubles, matériels et marchandises contenus à l'intérieur ainsi que les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il est susceptible d'encourir vis-à-vis des tiers et des voisins, y compris le trouble de jouissance.

L'Utilisateur fera ainsi assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les autres risques locatifs.

L'Utilisateur sera tenu :

- de ne pas brancher d'appareils de chauffage sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause, ainsi que des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre ;
- sauf faute de l'OFS, de renoncer à tout recours contre celui-ci et ses assureurs (i) en cas de vol, cambriolage, déprédation ou tout autre acte délictueux ou criminel, dont le Preneur ou les personnes dont il a la responsabilité pourraient être victimes dans l'Immeuble ; (ii) pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clefs par le Preneur à des tiers ; (iii) au cas où l'Immeuble viendrait à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.

Les assurances ci-dessus visées devront être contractées auprès d'une compagnie notoirement solvable qui renoncera à tous recours contre l'OFS et ses assureurs.

L'OFS pourra en demander justification ainsi que du paiement de la prime à tout moment en cours de bail. La justification de cette assurance résulte de la remise à l'OFS d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Visite de l'Immeuble par l'OFS - Accès en cas d'urgence

L'OFS ou son architecte ou ses prestataires aura (ont) le droit de visiter les Biens (i) afin de s'assurer du respect des différentes clauses du Bail et en particulier, du bon état d'entretien des Biens et de l'exécution par le Preneur de tous les travaux et obligations à sa charge ou (ii) afin d'accéder aux installations techniques de l'Immeuble dont l'accès nécessiterait de passer par les Biens, sous réserve du respect, sauf urgence, d'un délai de prévenance d'au moins quarante-huit heures (48h), sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni réduction de Redevance en raison des inconvénients susceptibles de résulter de la présence desdites entreprises.

L'Utilisateur devra signaler au Bailleur tout désordre dès qu'il en aura eu connaissance et ce, pendant toute la durée du Bail, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation du dommage résultant de son silence.

Pendant toute la durée de sa jouissance, le Preneur laissera intervenir à tout moment dans les Biens les entreprises, bureaux de contrôle et techniciens mandatés par le Bailleur aux fins d'effectuer toute diligence liée à la reconstruction ou à la remise en état en cas de sinistre ou aux fins d'accéder aux installations techniques de l'Immeuble dont l'accès nécessiterait de passer par les Biens, sous réserve du respect, sauf urgence, d'un délai de prévenance d'au moins quarante-huit heures (48h), sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni réduction de Redevance en raison des inconvénients susceptibles de résulter de la présence desdites entreprises.

TRANSMISSION DES BIENS

Cession ou Donation

Principe de l'agrément

L'Utilisateur pourra vendre ou donner, conformément à la loi, les Droits Réels et les Biens à un acquéreur ou donataire agréé par l'OFS.

Les acquéreurs ou donataires éligibles sont les personnes répondant aux conditions définies par les articles L.255-2 ou L.255-3 du CCH en application de l'article L.255-5 du CCH.

Toute cession devra ainsi intervenir dans les conditions de l'article L. 255-10 et L. 255-11 du CCH ci-après rapporté littéralement :

Art. L. 255-10 du Code de la construction et de l'habitation :

« Pour tout projet de cession ou donation des droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire, l'acquéreur ou donataire reçoit, de la part du cédant ou donateur, une offre préalable de cession ou de donation mentionnant expressément le caractère temporaire du droit réel, sa date d'extinction, la nouvelle durée du bail réel solidaire résultant de l'application de l'article L. 255-12 si l'organisme foncier solidaire agrée la transmission des droits réels dans les conditions prévues à l'article L. 255-11, 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'offre reproduit les dispositions du présent chapitre.

Le cédant ou donateur est tenu de maintenir son offre préalable pour une durée de trente jours minimum à compter de sa réception par l'acquéreur ou donataire potentiel. Cette offre ne peut être acceptée par l'acquéreur ou donataire potentiel avant un délai de dix jours à compter de sa réception.

Le cédant ou donateur informe l'organisme de foncier solidaire de son intention de céder les droits réels immobiliers qu'il tient de son bail réel solidaire, dans les trente jours qui suivent la réception par lui de l'acceptation de l'offre préalable de cession ou donation des droits réels et sollicite l'agrément de l'acquéreur ou donataire par l'organisme de foncier solidaire. Il joint à sa demande l'offre préalable de cession ou de donation, les pièces permettant d'établir l'éligibilité de l'acquéreur ou du donataire choisi par lui, ainsi que le dossier de diagnostic immobilier prévu à l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.»

Art. L. 255-11 du Code de la construction et de l'habitation :

« La vente ou la donation de droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire est subordonnée à l'agrément de l'acquéreur ou du donataire par l'organisme de foncier solidaire.

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.

Les règles fixées aux alinéas précédents sont prescrites à peine de nullité de la vente ou de la donation. La preuve du contenu et de la notification de l'offre préalable de vente ou de donation pèse sur le cédant ou le donateur. »

La liste des pièces devant être remises par l'Utilisateur pour solliciter l'agrément d'un acquéreur en application de l'article L. 255-10 du Code de Construction et de l'Habitation doit être conforme aux dispositions prévues à l'article 7 du règlement de fonctionnement de l'OFS.

Il s'agit de :

- l'offre préalable de cession ou donation acceptée par le cessionnaire, faisant apparaître notamment son identité et ses coordonnées ainsi que le prix de vente,
- un justificatif de l'identité du cessionnaire,
- l'avis d'imposition sur les revenus N-2 et N-1 du cessionnaire.

Commenté [AH26]: Si dispositif NM

En tant que de besoin, l'Utilisateur s'engage à solliciter l'OFS le moment venu afin de s'assurer que la liste des pièces nécessaires est identique à celle visée ci-dessus.

Modalités de calcul du Prix de Cession

Les utilisateurs successifs devront s'engager directement envers l'OFS à l'exécution de toutes les conditions du présent BRS, à l'occasion de chaque cession ou donation des Droits Réels.

En outre, pour que puisse être agréée la cession des Droits Réels par l'Utilisateur à un acquéreur répondant aux critères d'éligibilité prévus par la loi et les règlements, il est expressément convenu que le Prix de Cession sera, pour toute la durée du BRS et de ses prorogations successives éventuelles, limitée en application de l'article R.255-3 du CCH et tel qu'il ressort des dispositions de l'article 9 du règlement de fonctionnement de l'OFS.

Le prix plafond de cession d'un logement attaché à un BRS conclu avec l'OFS est égal au prix de la première vente dudit logement (hors frais d'acte), actualisé par application de la variation de l'Indice de Référence des Loyers, (IRL), l'indice de révision étant le dernier publié au jour de l'émission de l'offre visée par l'article L. 255-10 CCH, et auquel peuvent s'ajouter les travaux réalisés par le vendeur entre l'acquisition et la cession dans les limites ci-dessous.

L'indice de base sera le dernier Indice de Référence des Loyers tel qu'établi par l'INSEE et correspondant au dernier indice connu à la date de la signature de l'acte de vente à l'Utilisateur.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation de la redevance cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

$$\begin{aligned} & \text{Prix maximum de revente} \\ & = \\ & (\text{prix d'achat initial} \times \text{variation IRL}) + \text{travaux} \end{aligned}$$

Peuvent être pris en compte dans les travaux, sur présentation de justificatifs au nom du preneur cédant :

- 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 deux types de factures seront pris en compte sous réserve que les factures datent de moins de 10 ans, et dans la limite d'un montant total cumulé de 6 000 € TTC.

Le tout sans que le Prix de Cession ainsi déterminé ne puisse excéder le plafond fixé en application de l'article R.255-1 du CCH.

Défaut d'agrément

Si l'OFS ne peut agréer l'acquéreur ou le donataire présenté par l'Utilisateur, sur le fondement des critères fixés par l'article L255-11 CCH, l'OFS fera ses meilleurs

efforts pour présenter et agréer lui-même un nouvel acquéreur, répondant aux conditions d'éligibilité prévues par l'article L. 255-2 complété par l'article R. 255-2 du CCH.

Dans le cas où l'OFS ne serait 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, le BRS peut être résilié conventionnellement et le Preneur est indemnisé de la valeur de ses Droits Réels à la valeur d'indemnisation prévue ci-après.

Garantie de Rachat de l'OFS

Au cas où l'Utilisateur souhaite vendre son logement et n'a pas trouvé un acquéreur répondant aux critères du BRS, dans un délai de 6 mois suivant sa mise en vente (la date de mise en vente étant celle de conclusion d'un mandat simple de commercialisation spécifiant les conditions de cession dans le cadre du BRS), il peut saisir l'OFS qui dispose d'un délai de 6 mois pour trouver un acquéreur répondant aux critères du BRS.

A défaut d'avoir présenté un acquéreur au titulaire des Droits Réels Immobiliers dans le délai de 6 mois, l'OFS est tenu d'acquérir le logement.

L'acte de vente sera signé devant le notaire désigné par l'OFS.

Le prix de rachat est déterminé comme suit :

- En cas de rachat au cours des cinq (5) premières années suivant la signature de l'acte de cession des Droits Réels Immobiliers, le montant est fixé à 90% de la valeur initiale d'acquisition (hors frais d'acte actualisée par application de la variation de l'Indice de Révision des Loyers (IRL), l'indice de révision étant le dernier publiée au jour de la signature de l'offre d'achat,
- A partir de la 6^{ème} année, ce montant est minoré de 2% de la valeur d'acquisition par année écoulée,
- La décote totale est plafonnée à 20% de la valeur initiale d'acquisition.

Le cas échéant, la valeur initiale peut être majorée des travaux effectués par l'Utilisateur, pour autant qu'ils constituent une amélioration de la valeur du Bien.

Peuvent être pris en compte dans les travaux, sur présentation de justificatifs au nom de l'Utilisateur :

- 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 deux (2) types de factures seront pris 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 de rachat pourra être diminué du coût de remise en état, déterminé par expertise, en cas de dégradation du logement ou de défaut manifeste d'entretien.

L'expert sera désigné d'un commun accord par les parties au présent bail, ou à défaut par la partie la plus diligente.

Décès de l'Utilisateur

En cas de décès de l'Utilisateur, les dispositions de l'article L. 255-14 CCH s'appliquent, savoir :

« 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. À 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. »

L'indemnité due par l'OFS le cas échéant visée audit article sera celle prévue ci-après.

L'ayant-droit transmettra à l'OFS une copie des avis d'imposition ou de situation déclarative établis au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la transmission. Ces avis doivent permettre d'apprécier la situation fiscale de l'ensemble des membres du ménage appelé à jouir des Droits Réels résultant du présent BRS.

L'OFS saisi dispose d'un délai de deux mois pour délivrer l'agrément. Il vérifie la complétude des documents transmis. Dans le cas où ces documents seraient incomplets, il peut suspendre le délai par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par voie électronique, adressée à l'ayant droit. La lettre précise les compléments à apporter à la transmission initiale. Cette suspension est levée à la réception de ces documents par l'OFS.

Droit de préemption de l'OFS

L'OFS dispose d'un droit de préemption à son profit à l'occasion de toute cession ou donation.

S'il exerce son droit, il peut racheter les Droits Réels ou les faire acquérir par un bénéficiaire répondant aux conditions d'éligibilité définies à l'article L. 255-2 CCH.

L'OFS fait connaître sa décision d'exercer son droit de préemption dans un délai de deux (2) mois à compter de la transmission de l'offre préalable de cession ou de donation. Ce délai est prorogé d'un mois en cas de refus de l'agrément.

L'utilisateur est indemnisé de la valeur de ses Droits Réels au prix prévu pour la cession ou correspondant à la valeur prévue pour la donation, dans la limite de la valeur maximale définie ci-après.

Solidarité et indivisibilité

Pendant le cours du présent BRS, il n'y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes aucune solidarité et indivisibilité entre l'utilisateur et ses ayants cause.

CLAUSE DE RENCONTRE POUR RECHERCHE D'UNE SOLUTION OU D'UN ACQUEREUR

Clause de rencontre pour recherche d'une solution

Cas général

A défaut pour l'utilisateur de paiement d'un ou plusieurs termes de Redevance, charges ou accessoires à son échéance, de tout arriéré dû par suite d'indexation, de toute somme due liée à son occupation, des frais du commandement et des frais de justice ultérieurs, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail, telle que notamment l'obligation de résidence principale, les Parties conviennent

de se rencontrer dans les meilleurs délais en suite de l'envoi d'un courrier adressé en la forme recommandé avec demande d'avis de réception par le Bailleur à l'Utilisateur et ce à l'effet de rechercher une solution amiable et le cas échéant convenir de la cession par l'Utilisateur des Droits Réels à un acquéreur cessionnaire des Présentes.

Faute de solution à l'issue d'un délai de trois (3) mois faisant suite audit courrier adressé en la forme recommandée avec demande d'avis de réception, l'Utilisateur s'engage à céder les Droits Réels à toute personne que lui présenterait l'OFS, justifiant du respect des critères prévus, au Prix de Cession éventuellement revalorisé selon les dispositions précitées. Pour le cas où le prix de cession revalorisé ne pourrait être atteint malgré les efforts de recherche de l'OFS, les Parties conviennent de retenir le candidat le plus offrant sous ce montant. Cette cession devra faire l'objet d'une promesse de cession signée dans un délai maximal de 6 mois (hors mois d'août) suivant la fin de la durée de la clause de rencontre.

Tant que le défaut de l'Utilisateur persiste, ou en cas de refus de rencontre de l'Utilisateur, et sauf accord particulier, l'OFS pourra à tout moment au cours de cette procédure de recherche de solution alternative à la résiliation, décider de résilier les Présentes, nonobstant l'état d'avancement des discussions entre les Parties, étant toutefois rappelé qu'en cas de résiliation des Présentes, l'OFS sera tenu de verser l'indemnité telle que prévue ci-après.

En présence d'un financement hypothécaire de l'Utilisateur

Préalablement au déclenchement de la procédure de rencontre visée ci-dessus, l'OFS devra vérifier la situation hypothécaire de l'Utilisateur sur les Droits Réels.

En cas d'inscription hypothécaire sur les Droits Réels, le délai de trois (3) mois visé à l'article précédent ne commencera à courir qu'à compter de la notification par l'OFS au créancier inscrit des difficultés rencontrées, de son intention de mettre en œuvre le dispositif précité. Par cette notification, le créancier inscrit sera invité à prendre part à la recherche d'une solution amiable.

L'OFS s'engage à ne pas mettre en œuvre la clause de résiliation tant que la notification prévue à l'alinéa précédent n'aura pas été effectuée.

En outre, en cas d'emprunt hypothécaire de l'Utilisateur pour l'acquisition des Droits Réels et défaillance de l'Utilisateur dans le règlement de ses échéances, l'OFS, informé de cette défaillance par l'établissement de crédit titulaire d'une garantie réelle, accepte d'intervenir à la demande de ce dernier afin d'encourager l'Utilisateur à accepter la vente amiable au profit d'un nouveau preneur.

En tout état de cause, dans l'hypothèse d'une résiliation anticipée du bail réel solidaire en présence d'un financement hypothécaire, l'utilisateur s'engage d'ores et déjà et ce à titre irrévocable à déléguer dans les conditions prévues aux articles 1336 et suivants du code civil, l'OFS, qui accepte d'ores et déjà, au Prêteur, pour paiement de ladite indemnité de résiliation.

RESILIATION ET FIN DU BAIL

1°) Cas de résiliation du Bail Réel Solidaire

a) Clause de résiliation en cas de défaut de l'Utilisateur

En cas de défaut persistant de l'Utilisateur malgré la rencontre visée à l'article précédent, ou de refus de rencontre, le présent BRS pourra être résilié en vertu des dispositions de l'article L255-8 alinéa 2 du CCH, si bon semble à l'OFS, conformément à l'article 1225 du Code civil, deux (2) mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, mentionnant la présente clause de résiliation et resté(e) infructueux(se), sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur(e) à l'expiration du délai ci-dessus.

Cette clause étant stipulée au bénéfice du seul Bailleur, il pourra y renoncer si bon lui semble.

Dans le cas où l'Utilisateur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers sur les Droits Réels, aucune résiliation du présent BRS, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête de l'OFS, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

La suppression de la cause ayant motivé l'OFS à déclencher la procédure susvisée, avant la fin du délai de deux (2) mois ci-dessus stipulé, par l'Utilisateur lui-même, le créancier inscrit, ou tout tiers, mettra fin de plein droit à la poursuite par l'OFS de la procédure de résiliation.

En cas de résolution du contrat portant Cession des Droits Réels Immobiliers, pour défaut de paiement du prix à son échéance par l'Utilisateur selon les conditions prévues audit contrat, le Bail Réel Solidaire se trouvera automatiquement et irrévocablement résolu de plein droit sans indemnité pour l'Utilisateur.

b) Autres cas de résiliation

Le présent BRS sera également résilié dans les hypothèses suivantes :

- b-1) Dans le cas d'un refus d'agrément par l'OFS dans le cas d'une cession ou donation, (L255-13 CCH)
- b-2) Dans le cas d'un défaut d'agrément en cas de décès de l'Utilisateur puis d'un défaut de cession dans le délai légal, (L255-14 CCH)
- b-3) Au terme du bail, (L255-16 CCH)
- b-4) En cas d'exercice du droit de préemption au profit de l'OFS, (L255-15 CCH)
- b-5) Dans le cas de sinistre entraînant la résiliation du BRS (L255-7 CCH)

2°) Modalités d'indemnisation des Droits Réels de l'Utilisateur

a) En cas de défaut de l'Utilisateur

En cas de résiliation pour défaillance du Preneur visée à l'article L255-8 aliéna 2 du CCH, l'indemnisation serait calculée comme suit :

- Valeur initiale d'acquisition
- Actualisée comme suit :
 - * 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.
 - Minorée du montant correspondant aux manquements contractuels du preneur utilisateur,
- Le cas échéant, la valeur initiale peut être majorée des travaux réalisés dans les conditions suivantes.

Le cas échéant, la valeur initiale peut être majorée des travaux effectués par le preneur-utilisateur, pour autant qu'ils constituent une amélioration de la valeur du Bien.

Peuvent être pris en compte dans les travaux, sur présentation de justificatifs au nom du cédant :

- 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 prises 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 de rachat pourra être diminué du coût de remise en état, déterminé par expertise, en cas de dégradation du logement ou de défaut manifeste d'entretien.

L'expert sera désigné d'un commun accord par les parties au présent bail, ou à défaut par la partie la plus diligente.

En cas d'absence de publication ou de disparition de l'indice retenu par les Parties ou dans le cas où l'indice choisi ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, les Parties conviennent expressément de lui substituer le nouvel indice légal qui serait publié en remplacement et qui serait obligatoirement applicable.

b-1) En cas de refus d'agrément suite à cession ou donation

b-2) En cas de refus d'agrément suite à décès et défaut de cession dans le délai légal

b-3) Au terme du Bail Réel Solidaire

Dans les trois cas de résiliations susvisés, à savoir en cas de refus d'agrément ou de terme du BRS, l'indemnisation de la valeur des Droits Réels du Preneur au titre des Présentes sera calculée comme suit :

- Valeur initiale d'acquisition
- Actualisée comme suit :

* 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 suivantes.

Le cas échéant, la valeur initiale peut être majorée des travaux effectués par le preneur-utilisateur, pour autant qu'ils constituent une amélioration de la valeur du Bien.

Peuvent être pris en compte dans les travaux, sur présentation de justificatifs au nom du cédant :

- 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 prises 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 de rachat pourra être diminué du coût de remise en état, déterminé par expertise, en cas de dégradation du logement ou de défaut manifeste d'entretien.

L'expert sera désigné d'un commun accord par les parties au présent bail, ou à défaut par la partie la plus diligente.

En cas d'absence de publication ou de disparition de l'indice retenu par les Parties ou dans le cas où l'indice choisi ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, les Parties conviennent expressément de lui substituer le nouvel indice légal qui serait publié en remplacement et qui serait obligatoirement applicable.

b-4) En cas de préemption

La résiliation du BRS en cas de préemption de l'OFS n'entraînera pas d'indemnisation compte tenu du paiement du Prix de Cession résultant de la préemption.

b-5) En cas de sinistre sans possibilité de reconstruire ou réhabiliter/rénover l'immeuble et/ou ses parties communes sinistrées (L255-7 CCH)

En cas de résiliation dans le cas de sinistre, l'indemnisation de la valeur des Droits Réels du Preneur au titre des Présentes sera calculée comme suit :

- Valeur initiale d'acquisition
- Actualisée comme suit :
 - * 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 suivantes.

Le cas échéant, la valeur initiale peut être majorée des travaux effectués par le preneur-utilisateur, pour autant qu'ils constituent une amélioration de la valeur du Bien.

Peuvent être pris en compte dans les travaux, sur présentation de justificatifs au nom du cédant :

- 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 prises 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.

En cas d'absence de publication ou de disparition de l'indice retenu par les Parties ou dans le cas où l'indice choisi ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, les Parties conviennent expressément de lui substituer le nouvel indice légal qui serait publié en remplacement et qui serait obligatoirement applicable.

Conformément aux dispositions de l'article R. 255-5 CCH, l'Utilisateur sera indemnisé dans un délai de six (6) mois à compter de la survenance de l'événement conduisant à indemnisation.

Délégation de paiement - Versement de l'indemnité en présence d'une inscription hypothécaire

Il est par ailleurs rappelé les dispositions relatives aux suretés telles qu'elles résultent de l'article L.255-9 al.2 CCH, selon lequel il est rappelé que les sûretés prennent fin à la résiliation du BRS.

Par suite, en cas de résiliation du présent bail réel solidaire pour quelque raison que ce soit donnant lieu au versement de l'indemnité de résiliation stipulée ci-avant, et pour permettre au créancier hypothécaire de préserver ses droits malgré l'extinction de la sûreté lui bénéficiant, l'Utilisateur devra déléguer irrévocablement, dans les conditions prévues aux articles 1336 et suivants du code civil, l'OFS, qui accepte d'ores et déjà, au Prêteur, pour paiement de ladite indemnité de résiliation.

Par conséquent, le montant de l'indemnité due par l'OFS à l'Utilisateur en cas de résiliation du présent BRS sera, à première demande du créancier délégataire, payée directement à ce dernier.

Conséquences en cas de résiliation et de fin du BRS

L'arrivée du terme du présent BRS et la résiliation du BRS (en ce qui concerne l'Utilisateur) en application des articles précédents entraînera le retour des Droits Réels dans le patrimoine de l'OFS, et par conséquence l'accession à la propriété des Biens au profit de l'OFS, moyennant le paiement de l'indemnité correspondante.

L'OFS informera dans le même délai le syndic de la résiliation des Présentes, sans que cette information constitue une condition de validité de la résiliation des Présentes.

En cas de maintien dans les lieux des Biens après résiliation de plein droit ou judiciaire du présent BRS, l'Utilisateur sera débiteur à l'égard de l'OFS d'une indemnité de résidence principale forfaitaire des Biens calculée sur une base mensuelle de cent (100) fois la Redevance Foncière, augmentée des charges et taxes en vigueur à la date de résiliation du Bail, payable au prorata à semaine échue, sans préjudice du droit de l'OFS à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi en raison notamment de la durée nécessaire pour trouver un nouveau preneur. Cette indemnité sera due pour la période commençant à la date de prise d'effet de la résiliation jusqu'à la libération effective de l'Immeuble et la réalisation des travaux de remise en état le cas échéant.

Commenté [JML27]: Selon le cas

Dispositions communes

L'OFS signale en particulier au Preneur que les Biens objets des présentes sont situés sur un Terrain ayant fait l'objet d'une acquisition au taux réduit de TVA en application du 13 du I de l'article 278 sexies du CGI. Le non-respect des obligations contractuelles du présent acte pouvant entraîner des pénalités fiscales pour l'OFS, il est indiqué au Preneur qui l'accepte, que toute charge qui pourrait être appliquée à l'OFS pour cause du manquement du Preneur pourra conduire à la résiliation du BRS si bon semble à l'OFS et que les éventuelles charges fiscales induites seront intégrées dans la valeur des manquements ayant entraîné la résiliation en application du paragraphe précédent.

Conformément aux dispositions de l'article R. 255-5 CCH, le Preneur sera indemnisé dans un délai de six (6) mois à compter de la notification par l'OFS de sa décision conduisant à indemnisation ou à compter de la date d'expiration du Bail.

Condition particulière

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 tous ces 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.

DISPOSITIONS FINALES

EXPERT

Dans les cas expressément prévus aux Présentes, le Bailleur et le Preneur désigneront d'un commun accord un expert choisi sur la liste d'Experts de la Cour d'Appel.

Dans l'hypothèse où les Parties n'arriveraient pas à s'entendre sur le nom de l'Expert, la Partie la plus diligente saisira le Président du Tribunal Judiciaire compétent statuant en Référé qui nommera un expert sur la liste des experts inscrits près la Cour d'appel compétente.

Les frais et honoraires de l'Expert seront supportés par moitié par chacune des Parties.

L'Expert agira, dans le cadre d'un mandat d'intérêt commun.

L'Expert devront rendre sa décision dans les soixante (60) jours de sa saisine et adressera sa décision aux Parties par courrier avec demande d'avis de réception, laquelle liera irrévocablement les Parties et ne sera susceptible d'aucun recours.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'Opérateur ni aux Preneurs qui pourront se faire délivrer, à leurs frais, ceux dont ils pourraient avoir besoin, et seront subrogés dans tous les droits du Bailleur à ce sujet.

Il sera délivré au Bailleur, par les soins du Notaire soussigné, une copie exécutoire nominative des Présentes.

En suite des Présentes, la correspondance et le renvoi des pièces devront s'effectuer au domicile des Parties tel que cela est prévu aux présentes.

Chacune des Parties s'oblige à communiquer au Notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent bail sera publié au service de la publicité foncière compétent aux frais de l'Opérateur.

Si l'accomplissement de cette formalité révélait l'existence d'inscription(s) grevant le terrain présentement loué du chef du Bailleur ou des précédents propriétaires, le Bailleur devra rapporter les mainlevées et justificatifs de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-après élu de l'état contenant la ou les inscriptions.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les comparants ès-qualités, agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires

et cadastraux et ceux de l'état civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.

Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que l'acte aux Présentes exprime l'intégralité des engagements financiers du présent Bail. Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des Parties, personnes morales, dénommées dans le Présent Acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte

authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.