

104020952

JML/MOM/

L'AN +++,

LE +++,

A +++ (Loire-Atlantique), ++, au siège de l'Office Notarial de +++, ci-après nommé,

Maître +++, Notaire de l'Office +++, (N° CRPCEN : ++),

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

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 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 trois (3) 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 **LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE** 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.

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 ou SHAB : désigne la surface habitable de l'Immeuble, définie par l'article R156-1 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.

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.

Lesdits statuts ont été mis à jour le 26 janvier 2024.

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 l'objet de deux agréments (pour chaque tranche du programme immobilier) de la part du conseil d'administration de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE suivant délibération en date du 7 mai 2025 dont une copie sont annexées aux présentes.

CONTEXTE DE L'OPERATION

EXPOSE

++ ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU GRAND BELLEVUE

I.- Création de la ZAC DU GRAND BELLEVUE

Le quartier du Grand Bellevue, qui s'étend sur les Communes de NANTES et de SAINT HERBLAIN figure comme projet d'intérêt national dans le protocole de préfiguration des projets de renouvellements urbain que NANTES METROPOLE a signé avec ses partenaires et l'Agence Nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

ANRU

Une convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de NANTES METROPOLE, cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU, comprenant le quartier Bellevue (QP 044005) a été signée le 4 octobre 2019.

Concession

NANTES METROPOLE, afin d'organiser la restructuration urbaine du Grand Bellevue, a convenu de confier l'étude et la réalisation de cette opération à la société LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT (LOMA), dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement, en application des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme, signé le 20 mars 2018, fixant notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera sa mission sous le contrôle du concédant.

Aux termes d'une délibération du conseil métropolitain numéro 2018-09 en date du 16 février 2018, NANTES METROPOLE a :

- approuvé le bilan de la concertation préalable de la concertation préalable à la création de la ZAC DU GRAND BELLEVUE,

- retenu comme aménageur la société LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGMEENT,
- approuvé le traité de concession d'aménagement.

Création de la ZAC DU GRAND BELLEVUE

Aux termes d'une délibération du conseil métropolitain numéro 2018-42 du 13 avril 2018, NANTES METROPOLE a notamment :

- décidé de créer la Zone d'Aménagement Concerté du Grand Bellevue et a approuvé le dossier correspondant,
- décidé d'appliquer l'exonération de la taxe d'aménagement pour sa part métropolitaine.

Déclaration d'utilité publique

Aux termes d'une délibération du bureau métropolitain numéro 2020-82 du 20 novembre 2020, NANTES METROPOLE a :

- approuvé le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique au profit de LOMA,
- approuvé le dossier d'enquête parcellaire, définissant les emprises foncières nécessaires à la réalisation de l'opération,
- sollicité Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique, Préfet de Région des Pays de la Loire, pour l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

Suivant arrêté préfectoral numéro 2022/PBEF/146 en date du 18 juillet 2022, le projet d'aménagement de la ZAC DU GRAND BELLEVUE a été déclaré d'utilité publique.

L'arrêté préfectoral de cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement a été pris le 21 décembre 2022 sous le numéro 2022/PBEF/220.

Le courrier de notification de l'arrêté préfectoral portant cessibilité des parcelles a été adressé le 27 décembre 2022 à NANTES METROPOLE et à la société LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT.

Réalisation de la ZAC DU GRAND BELLEVUE

Aux termes d'une délibération du conseil métropolitain numéro 2021-114 du 8 octobre 2021, NANTES METROPOLE a :

- approuvé le dossier de réalisation de la ZAC
- approuvé le programme des équipements publics de la ZAC.

Aux termes d'une délibération numéro 20 en date du 25 juin 2021, le Conseil municipal de la ville de NANTES a approuvé :

- le principe de réalisation des équipements publics devant revenir à la ville de NANTES,
- l'incorporation de ces équipements au patrimoine communal,
- les modalités de financement de ces équipements publics.

Enquête publique – déclassement

Aux termes d'une enquête publique qui s'est déroulée du 3 au 17 octobre 2022, le commissaire enquêteur a rendu un rapport et ses conclusions le 15 novembre 2022, émettant un avis favorable au projet de déclassement du domaine public de Nantes Métropole de voies et emprises publiques situées dans le périmètre de la ZAC.

Publicité – caractère définitif

LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT déclare et garantit que l'ensemble des délibérations ci-dessus visées ont été régulièrement affichées, ont fait l'objet des publicités légales et n'ont fait l'objet d'aucun retrait, ni d'aucun déféré préfectoral, ni d'aucun recours gracieux, ni d'aucun recours contentieux notifié par le Tribunal Administratif de Nantes, de sorte qu'elles sont aujourd'hui définitives.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas BRETÉCHER, notaire à SAINT HERBLAIN, le 12 avril 2024, le VENDEUR a déposé au rang des présentes minutes le dossier relatif à la création et à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZAC DU GRAND BELLEVUE" dont dépend le BIEN présentement vendu, ainsi qu'il sera rappelé ci-après.

La société LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT, VENDEUR aux présentes, est propriétaire (et poursuit actuellement l'acquisition) de divers terrains sis à NANTES et SAINT-HERBLAIN que, dans le cadre de la convention de concession rappelée ci-dessus, elle a reçu mission d'aménager et d'équiper, puis de revendre aux utilisateurs.

II.- Programme prévisionnel

Le programme **initial** retenu, résultant du protocole d'engagement sur l'ilôt ML1, comportait prévisionnellement 104 logements, répartis entre 48 logements abordables en bail réel solidaire (BRS) et 56 logements libres, dont 31 en résidence principale.

Le nombre prévisionnel de logements a été réévalué à 107 après approbation de l'APS du projet, répartis en 48 BRS et 59 libres, dont 34 en résidence principale.

Les conditions de la cession de l'ilôt ML1 et les modalités de réalisation du projet ont évolué ainsi qu'il est dit ci-dessus. Aux engagements initiaux se substituent ceux issus du courrier de l'aménageur, du 15 juillet 2024, qui confirmait son accord sur 2 conditions essentielles dans la réalisation du projet, à savoir :

- Le **phasage de l'opération en 2 tranches**, avec l'objectif de réduire la pré-commercialisation et faciliter ainsi l'engagement du projet ; toutefois, cela n'est envisageable qu'avec un engagement sur la totalité du programme et un décalage entre les deux tranches qui ne pourra pas dépasser le délai de réalisation du gros œuvre de la 1ère tranche, estimé à 14 mois,

- **L'échelonnement du paiement de l'acquisition du terrain en deux versements**, dont le montant respectif correspondra à la charge foncière des produits de la tranche considérée, dans ce même délai.

Toute modification du programme nécessitera l'accord écrit de l'aménageur et, le cas échéant, du concédant de l'opération, à peine de nullité.

++) DEPOT DE PIECES DE LA ZAC DU GRAND BELLEVUE

Suivant acte reçu par Maître Nicolas BRETÉCHER, notaire à SAINT HERBLAIN, le 24 avril 2024, ont été déposées au rang de ses minutes les documents suivants :

« 1ent)

*Les documents suivants concernant la société **LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT** délivrés par le Greffe du Tribunal de Commerce de NANTES, savoir :*

- *extrait Kbis délivré le 19 février 2024 (annexe 1a),*
- *copie des statuts délivrée le 19 février 2024 (annexe 1b),*
- *état des procédures en cours (certificat négatif) en date du 19 février 2024 (annexe 1c).*

2ent) Le dossier de concession comprenant un exemplaire du traité de concession d'aménagement en date du 20 mars 2018, reçu en Préfecture de NANTES le 21 mars 2018, aux termes duquel NANTES METROPOLE a concédé à la société LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT la réalisation de l'opération désignée « ZAC du Grand Bellevue » sur les communes de SAINT-HERBLAIN et NANTES (annexe 2a), dont le programme et le périmètre ont été définis et arrêtés par délibération du conseil métropolitain numéro 2018-09 du 16 février 2018, dont une

copie est ci-annexée, affichée le 20 février 2018 et reçue en Préfecture le 21 mars 2018 (annexe 2b).

Concernant cette délibération, sont annexés :

- le certificat d'affichage de ladite délibération durant la période du 20 février au 20 mars 2018 inclus, délivré par NANTES METROPOLE le 10 avril 2023 (annexe 2c),
- l'attestation de non recours, délivrée par NANTES METROPOLE le 1^{er} février 2023 (annexe 2d).

Sont annexés audit contrat de concession les copies des documents suivants :

- annexe 1 : le périmètre de la ZAC,
- annexe 2 : le bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel.

Ledit traité de concession a été suivi :

- d'un avenant n°1 en date du 7 novembre 2019, modifiant le bilan prévisionnel (annexe 2e),
- d'un avenant n°2 en date du 7 janvier 2022, modifiant le montant des participations et la rémunération de l'aménageur (annexe 2f),
- d'un avenant n°3 en date du 13 juillet 2023, modifiant le montant des participations et la rémunération de l'aménageur (annexe 2g).

3ent) Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée dénommée "ZAC DU GRAND BELLEVUE" du mois d'avril 2018, comprenant les documents suivants :

- 0.Sommaire (annexe 3a),
- 1.Plan de situation (annexe 3b),
- 2.Rapport de présentation (annexe 3c),
- 3.Plan périmétral (annexe 3d),
- 4.1 et 4.2. Etude d'impact – page de garde et étude (annexes 3e),
- 4-3.Avis de la Commune de SAINT HERBLAIN (annexe 3f),
- 4-4. Avis de la Commune de NANTES (annexe 3g),
- 4-5. Avis de l'Autorité Environnementale (annexe 3h),
- 4-6. Réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale (annexe 3i),
- 5.1. et 5.2. Résumé non technique de l'étude d'impact – page de garde et résumé (annexes 3j),
- 6. Mode de réalisation choisi (annexe 3k),
- 7. Régime de la ZAC au regard de la taxe d'aménagement (annexe 3l),
- 8.1. et 8.2. Délibération du Conseil métropolitain numéro 2018-42 en date du 13 avril 2018, décidant de la création de la ZAC, affichée le 20 avril 2018 et reçue en Préfecture le 23 avril 2018 – page de garde et délibération (annexes 3m),
- certificat d'affichage de ladite délibération, délivré par NANTES METROPOLE le 23 juillet 2018 (annexe 3m-1),
- certificat de non recours de ladite délibération, délivré par NANTES METROPOLE le 17 janvier 2024 (annexe 3m-2),
- bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC (annexe 3m-3),
- 8.3. Annexe 1 - Tableau de synthèse des mesures destinées à éviter, réduire, compenser les effets négatifs (annexe 3n),
- 8.4. Annexe 2 – Modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine (annexe 3o),
- 8.5. Annexe 3 – Observations du public et réponse apportée par Nantes Métropole (annexe 3p),
- 8.6. Annexe 4 – Périmètre de la ZAC (annexe 3q).

Etant précisé :

- que par délibération numéro 2013-119 en date du 14 octobre 2013, affichée le 21 octobre 2013 et reçue en Préfecture le 24 octobre 2013, ci-annexée, NANTES METROPOLE a affirmé la volonté de porter un projet commun sur le territoire de ce quartier du Grand Bellevue (annexe 3r).

Le certificat d'affichage et de non recours de ladite délibération, délivré par NANTES METROPOLE le 5 mai 2023 est également annexé (annexe 3s)

- que par délibération numéro 2015-170 en date du 15 décembre 2015, affichée le 22 décembre 2015 et reçue en Préfecture le 22 décembre 2015, ci-annexée, NANTES METROPOLE a approuvé les objectifs poursuivis par l'opération et déterminé les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC (annexe 3t).

Le certificat d'affichage et de non recours de ladite délibération, délivré par NANTES METROPOLE le 5 mai 2023 est également annexé (annexe 3u)

4ent) Un exemplaire du **dossier de réalisation** de ladite zone d'aménagement concerté (annexe 4a), comprenant, savoir :

- Préambule réglementaire,
- 1. Notice de présentation,
- 2. Descriptif du projet de programme des équipements publics,
- 3. Descriptif du projet de programme global des constructions,
- 4. Modalités prévisionnelles de financement.

- Annexes :

Annexe 1- compte de résultat prévisionnel de l'opération (tableau) (annexe 4b),

Annexe 2- plan indicatif des équipements publics (annexe 4c),

Annexe 3- plan des domanialités futures (annexe 4d),

Annexe 4- programme des équipements publics (tableau) (annexe 4e),

Annexe 4- programme des équipements publics et des aménagements urbains (annexe 4f),

Annexe 5- étude d'impact actualisée du mois de mai 2021 (annexe 4g),

Annexe 6- résumé non technique de l'étude d'impact actualisée (annexe 4h),

Annexe 7- néant

Annexe 8- délibération du conseil municipal de la Ville de Nantes en date du 25 juin 2021 numéro 20 (annexe 4i), affichée le 2 juillet 2021 et reçue en Préfecture de NANTES le 2 juillet 2021, approuvant le principe de réalisation des équipements publics,

Annexe 9 - délibération du conseil métropolitain Nantes Métropole en date du 8 octobre 2021 numéro 2021-114 (annexe 4j), affichée le 15 octobre 2021 et reçue en Préfecture de NANTES le 19 octobre 2021, approuvant :

- . le dossier de réalisation de la ZAC,
- . le programme des équipements publics.

Sont également annexés :

- certificat d'affichage de ladite délibération du 15 octobre au 15 novembre 2021, délivré par NANTES METROPOLE le 10 avril 2023 (annexe 4j-1),
- attestation de non recours de ladite délibération, délivré par NANTES METROPOLE le 1^{er} février 2023 (annexe 4j-2).

- Evaluation environnementale (annexe 4l),

- Synthèse de la participation du public par voie électronique (annexe 4m).

5ent) Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)

La convention pluriannuelle de projets de renouvellement urbain de NANTES METROPOLE cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPRNU, en date du 4 octobre 2019 (annexe 5).

6ent) Le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) comprenant :

- Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et ses pièces (annexe 6a):

- . pièce 01 : préambule (avant-propos),
- . pièce 02 : cadre administratif et juridique de la procédure,
- . pièce 03 : notice explicative,
- . pièce 04 : plan de situation,
- . pièce 05 : plan général des travaux,
- . pièce 06 : plan du périmètre de la DUP,

. pièce 07 : caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
 . pièces 08 : appréciation sommaire des dépenses dont estimation du coût des acquisitions à réaliser.

- Les plans du dossier d'enquête préalable, savoir :

- . pièce 04 : plan de situation (annexe 6b),
- . pièce 05 : plan général des travaux (annexe 6c),
- . pièce 06 : périmètre de la DUP (annexe 6d).

- Les annexes du dossier d'enquête préalable, savoir :

. annexe 1 : délibération du bureau métropolitain numéro 2020-82 du 20 novembre 2020, affichée le 27 novembre 2020 et reçue en Préfecture le 27 novembre 2020, portant sur la demande ouverture enquête publique (annexe 6e),

Concernant cette délibération, sont annexés :

- le certificat d'affichage de ladite délibération durant la période du 27 novembre au 27 décembre 2020 inclus, délivré par NANTES METROPOLE le 10 avril 2023 (annexe 6f),
- l'attestation de non recours, délivrée par NANTES METROPOLE le 1^{er} février 2023 (annexe 6g).

- annexe 2 : bilan de la concertation préalable menée sur le projet (voir ci-dessus, annexe 3m-2),

- annexe 3 : étude d'impact et son résumé non technique (voir ci-dessus, annexes 4g et 4h),

- annexe 4 : avis de l'autorité environnementale (voir ci-dessus, annexe 3h),

- annexe 5 : mémoire en réponse de la maîtrise d'ouvrage (voir ci-dessus, annexe 3i),

- annexe 6 : mise à jour de l'étude d'impact (voir ci-dessus, annexe 4g),

- annexes 7 et 8 : avis des collectivités territoriales (voir ci-dessus, annexes 3f et 3g),

- annexe 9 : bilan de la procédure de débat public (annexe 6h) correspondant au rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

- Les plans et fiches de l'enquête parcellaire établi par la société BCG, géomètres experts à 44800 SAINT HERBLAIN, 37 rue Bobby Sands, savoir :

. les plans parcellaires établis le 14 décembre 2020, modifiés le 7 juin 2022 et le 19 juillet 2022 (annexe 6i), savoir :

- . planche n° 1 : « Bernardière Sud »,
- . planche n° 2 : « Romain Rolland »,
- . planche n° 3 : « Mendès France » et « Moulin des Hiorts »,
- . planche n° 4 : « Moulin des Hiorts » et « Moulin Lambert »,
- . planche n° 5 : « Lauriers » et « Bois Hardy ».

. les fiches parcellaires mises à jour en juin 2022 (annexe 6j),

- Le courrier de réponse aux observations émises suite à l'instruction du dossier de DUP et de cessibilité en date du 13 décembre 2021 (annexe 6k),

- L'arrêté préfectoral numéro 2022/PBEF/146 en date du 18 juillet 2022 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC DU GRAND BELLEVUE sur les communes de NANTES et SAINT-HERBLAIN (annexe 6l).

- L'arrêté préfectoral numéro 2022/PBEF/220 en date du 21 décembre 2022 portant cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC DU GRAND BELLEVUE sur les communes de NANTES et SAINT-HERBLAIN (annexe 6m).

- Le courrier de notification de l'arrêté préfectoral portant cessibilité des parcelles adressé le 27 décembre 2022 à NANTES METROPOLE et à la société LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT (annexe 6n).

7ent) Absence de prescriptions d'archéologie préventive

- Le courrier de la société LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT à la DRAC DES PAYS DE LA LOIRE, service régional de l'archéologie, en date du 7 octobre 2021, demandant si le périmètre de la ZAC est susceptible de donner lieu à une prescription archéologique (annexe 7a),

- Le courrier de la société LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT à la DRAC DES PAYS DE LA LOIRE, service régional de l'archéologie, en date du 25 novembre 2021, sollicitant l'avis de la DRAC concernant d'éventuelles prescriptions archéologiques (annexe 7b),

- Le courrier de la société LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT à la DRAC DES PAYS DE LA LOIRE, service régional de l'archéologie, en date du 24 février 2022, précisant la demande formulée dans le courrier du 25 novembre 2021 mentionné ci-dessus (annexe 7c),

- Le courrier de Monsieur le Préfet de la Région Pays de La Loire adressé à la société LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT le 5 avril 2022, précisant que **le projet ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive** (annexe 7d).

8ent) Loi sur l'Eau

- Le porter-à-connaissance – secteurs Moulins et Bois Hardy, établi par la société ARTELIA au mois de février 2022 (annexe 8a).

- Le courrier de la Préfecture de Loire-Atlantique en date du 2 mai 2022 accusant réception du porter-à-connaissance du VENDEUR reçu le 4 mars 2022 concernant la gestion des eaux pluviales des secteurs « Moulins » et « Bois Hardy » de la ZAC (annexe 8b).

- Le porter-à-connaissance – secteur Mendès-France établi par la société ARTELIA au mois de novembre 2023 (annexe 8c).

- Le courrier de la Préfecture de Loire-Atlantique en date du 18 janvier 2024 accusant réception du porter-à-connaissance du VENDEUR en date du 7 décembre 2023 concernant la gestion des eaux pluviales du secteur Mendès-France de la ZAC (annexe 8d).

Le DEPOSANT déclare que les aménagements et constructions dans les secteurs urbanisés, qui sont déjà, antérieurement au projet de renouvellement urbain, desservis par le réseau unitaire d'assainissement de la métropole, à savoir sur la totalité du périmètre de l'opération hors le secteur Bernardière Sud, font, au titre de la loi sur l'eau, l'objet de porters à connaissances sectoriels.

9ent) Déclassement du Domaine Public

Le rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur du 15 novembre 2022 suite à l'enquête publique qui s'est tenue du 3 au 17 octobre 2022 (annexe 9).

10ent) Raccordement au réseau de chauffage urbain

La délibération numéro 2022-201 du 16 décembre 2022 (annexe 10a), aux termes de laquelle le conseil métropolitain a approuvé :

- le choix de la société DALKIA comme délégataire du Service Public pour l'exploitation du réseau de chaleur Bellevue Chantenay en autorisant la substitution ; la durée de la convention a été fixée à 20 ans à compter du 1^{er} juin 2023,

- les termes de la convention de délégation ainsi que ses annexes.

Le cadre du règlement de service comprenant les conditions de ce raccordement, notamment les conditions financières et techniques (annexe 10b).

Les prescriptions techniques du concessionnaire du 21 décembre 2012 (annexe 10c).

Le schéma de principe – sous-station – du 17 janvier 2012 (annexe 10d).

Le schéma de principe hydraulique – sous-station double échangeur – du 19 mars 2018 (annexe 10e).

11ent) **Cahiers des charges**

a) *Le cahier des charges de cession de terrains de la ZAC DU GRAND BELLEVUE, signé par Madame la présidente de NANTES METROPOLE le 19 décembre 2023 (annexe 11a).*

b) *Le Cahier de Prescriptions Urbaines et Paysagères pour les opérations de constructions neuves de la ZAC – indice E du 21 juin 2021 (annexe 11b) »*

++) PROJET D'ENSEMBLE SUR LE TENEMENT FONCIER

Le MAITRE D'OUVRAGE se propose de réaliser un ensemble immobilier de 107 logements (59 logements VEFA ANRU et **48 logements BRS**) pour une surface de plancher globale d'environ 7048m², dénommé « CADENCE et TEMPO » sur un terrain situé en zone ANRU à NANTES (44000), 21 boulevard Emile Romanet, allée Isadora Duncan et allée Loïc Fuller, et cadastré section KS numéros 734 et 735 pour une contenance de 4405 m².

Cet ensemble immobilier comprendra :

L'ensemble immobilier objet des présentes est composé de sept bâtiments :

- le bâtiment A élevé sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée et de cinq étages ;

- les bâtiments B, C, D, E, F, G élevés sur sous-sol commun, de cinq étages pour les bâtiments B, C, E et G, de quatre étages pour le bâtiment D et de deux étages pour le bâtiment F ;

. Emplacements de stationnements, circulations et espaces verts en extérieur, bassin de rétention.

Cet ensemble immobilier fait l'objet d'un engagement de performance énergétique RT2020.

Ce projet a fait l'objet d'un arrêté de permis de construire délivré par la mairie de NANTES à la SCCV NANTES MOULIN LAMBERT le 1^{er} juillet 2025 sous le numéro PC 44109 24 A0377.

Ce permis a été régulièrement affiché sur le terrain ainsi qu'il a été constaté par Commissaire de Justice et n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait, ainsi déclaré par le RESERVANT.

Le transfert du permis de construire susvisé par le titulaire à savoir la SCCV NANTES MAISON LAMBERT au profit du RESERVANT a fait l'objet d'un arrêté de transfert en date du 2 janvier 2026.

++) ORGANISATION JURIDIQUE

Etat descriptif de division primaire

Un état descriptif de division primaire a été reçu par Maître BRETECHER notaire à ST HERBLAIN (44) le 23 décembre 2025, et publié au SPF de NANTES le ++ ++ ++ ++

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 TABURET, Notaire à NANTES, le +++.

++) ACQUISITION DU FONCIER

++

Le Bailleur a fait l'acquisition du terrain sous forme de droits à construire attachés à des lots de copropriété de la société dénommée **LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT, société publique locale d'aménagement au capital de 225000,00 EUROS, ayant son siège social à NANTES (44000), îlot Le Jallais, immeuble B2, 34 rue du Pré-Gauchet, identifiée au SIREN sous le numéro 535164412 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTES**, 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 +++.

++) 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, aux termes des présentes, la société dénommée ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE consent au profit de la société dénommée **LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE**, 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 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 LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE 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 LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT 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 **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.

IDENTIFICATION DES BIENS

DÉSIGNATION

1) DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES DROITS REELS IMMOBILIERS ET LES BIENS

Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé CADENCE / TEMPO, situé sur la commune de **NANTES (44100), 21 boulevard Emile Romanet, allée Isadora Duncan et allée Loïc Fuller**, Un ensemble immobilier dénommé "CADENCE / TEMPO"

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
KS	734	10 rue de la Dordogne	0	41	95
KS	735	rue de la Corrèze	0	02	10
Contenance Totale :			0ha 44a 05ca		

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 **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

Compte tenu de l'acquisition initiale du terrain d'assiette du projet immobilier réalisée par l'Opérateur, sous la forme de droits à construire des lots de copropriété, 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 État 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.

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.

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 :

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE 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 PROPRIETE DIRECTE

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

La société dénommée **LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT**, société publique locale d'aménagement au capital de 225000,00 EUROS, ayant son siège social à NANTES (44000), îlot Le Jallais, immeuble B2, 34 rue du Pré-Gauchet, identifiée au SIREN sous le numéro 535164412 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTES.

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 ci-dessus désignés ont été créés par suite de la régularisation de l'acte suivant :

L'État Descriptif de Division primaire ayant créé les lots objet des présentes suivante acte reçu par Maître BRETECHER, Notaire à SAINT HERBLAIN, le 23 décembre 2025, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de NANTES.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les Biens appartenant à la société LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT, savoir :

*** Parcelle cadastrée section KS numéro 719**

Pour l'avoir acquises dans un plus grand ensemble, de :

La COMMUNE DE NANTES, collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département de la Loire-Atlantique, ayant son siège à NANTES (44000), Mairie, 2 rue de l'Hôtel de Ville, identifiée sous le numéro INSEE 2144010.

Suivant acte reçu par Maître Nicolas BRETÉCHER, notaire à SAINT HERBLAIN, le 18 septembre 2023.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Ledit acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTES le 3 octobre 2023, volume 2023 P numéro 27886.

L'état délivré sur cette publication n'a pas révélé d'inscription du chef de la venderesse.

Ledit acte du 18 septembre 2023 a été suivi d'un acte rectificatif en date du 8 juillet 2024, publié au service de la publicité foncière de NANTES le 25 juillet 2024, volume 2024 P numéro 18680, portant sur la valeur des biens vendus.

Antérieurement

Étant précisé que la parcelle KS 719 provient de la division de la parcelle KS 699 de 61 ares 56 centiares, en six nouvelles parcelles, cadastrées KS 718 à 723,

suyvant procès-verbal du cadastre du 31 mai 2023 sous le numéro 16933, publié au service de la publicité foncière de NANTES 2 le 2 juin 2023, volume 2023 P numéro 15461.

Ladite parcelle appartenait à la COMMUNE DE NANTES pour l'avoir acquise, dans un plus grand ensemble, gratuitement, de :

La SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE, société anonyme d'économie mixte au capital de 400.000 francs, ayant son siège social à NANTES, 19 rue Racine, immatriculée au registre du commerce de NANTES sous le numéro 60 B 7.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Joseph HAURAY et Maître Norbert RADOUX, notaires à NANTES, les 5 et 11 décembre 1967.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage concernant l'état civil et la capacité des parties.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTES 1, le 30 janvier 1968, volume 11386 numéro 8.

L'état sur formalités requis suite à cette publication n'a fait pas été présenté au notaire soussigné.

*** Parcelle cadastrée section KS numéro 726**

Pour l'avoir acquise dans un plus grand ensemble, à titre gratuit, de :

NANTES METROPOLE HABITAT, Office Public de l'Habitat de la Métropole Nantaise, établissement public industriel et commercial dont le siège est à 44036 NANTES CEDEX 1, 26 place Rosa Parks, BP 83618, identifié au SIREN sous le numéro 274 400 027 et immatriculé au registre du commerce et des sociétés de NANTES.

Suyvant acte reçu par Maître François TESSIER, notaire à NANTES, le 4 octobre 2023.

Ledit acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTES 2 le 6 novembre 2023, volume 2023 P numéro 31110.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné.

Aux termes de cet acte il a été indiqué ce qui suit littéralement rapporté :

2°) Concernant les parcelle originaiement cadastrées section KR n°19 et KS

n°260 :

Le **VENDEUR** déclare que les parcelles cadastrées section KR numéro 19 (de laquelle sont issues les parcelles cadastrées section KR numéros 183 à 185) et KS numéro 260 (de laquelle sont issues les parcelles cadastrées section KS numéros 725 et 726) ont fait l'objet :

- D'une convention de patrimoine régularisée avec l'Etat aux termes d'un acte administratif en date du 1er décembre 1990.
- D'un avenant n°1 à la convention de patrimoine ci-dessus visée aux termes d'un acte administratif en date du 10 décembre 1990.
- D'un avenant n°2 à la convention de patrimoine ci-dessus visée aux termes d'un acte administratif en date du 31 mai 2023.

3°) Concernant la parcelle originaiement cadastrée section KS n°445 :

Le **VENDEUR** déclare que la parcelle cadastrée section KS numéro 445 (de laquelle sont issues les parcelles cadastrées section KS numéros 725 et 726) ont fait l'objet :

- D'une convention de patrimoine régularisée avec l'Etat aux termes d'un acte administratif en date du 2 juillet 2008 publié au service de la publicité de NANTES 2, le 6 octobre 2008, volume 2008P, numéro 9867.

Le Vendeur déclare que ces conventions porte sur plusieurs ensembles immobiliers lui appartenant et uniquement sur des logements bâtis. Lesdites conventions ne portent pas sur les biens vendus.

Le CEDANT s'engage à régulariser des avenants à ces conventions afin d'exclure les parcelles vendues aux termes des présentes.

Antérieurement

Ladite parcelle appartenait à NANTES METROPOLE HABITAT au moyen de l'acquisition faite de la Société d'Equipement de la Loire Atlantique, Société Anonyme d'Economie Mixte, au capital de 400.000F dont le siège était à NANTES 19 rue Racine,

Suivant acte administratif du 11 juillet 1967.

Cette acquisition a eu lieu avec d'autres biens moyennant le prix principal de 14.975.600,00 francs.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de NANTES, le 24 août 1967, volume 11134, numéro 2.

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 comprenant 59 logements collectifs commercialisés dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement secteur ANRU et 48 logements abordables 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 m² de surface de plancher
Logements ANRU (59)	3659 m ²
Logements BRS (48)	3389 m ²
TOTAL	7048 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.

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.

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

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 a été 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 agréé 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.

Du fait des particularités de l'Opération, l'Opérateur s'oblige à soumettre pour avis à l'OFS les modèles de contrats, outils de communication et de commercialisation. L'Opérateur s'oblige à informer l'OFS de tout mandat de commercialisation confié à un tiers, avant la conclusion dudit mandat.

Agrément des preneurs 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 dans le règlement de fonctionnement de l'OFS dans sa dernière version en vigueur, dont l'Opérateur déclare avoir parfaite connaissance.

(opérations lancées commercialement à compter du 8 octobre 2025)

A cet égard, il est ici rappelé les termes de l'article 7 du règlement mis à jour par décision du Conseil d'Administration du 02 décembre 2025 :

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 aux services 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 dispositions du présent règlement.

Les plafonds de ressources pris en compte pour la vérification de l'éligibilité des ménages au dispositif sont ceux définis en annexe au présent règlement.

Le dossier de demande d'agrément comporte, pour chaque preneur, les éléments suivants :

- *Fiche de synthèse selon modèle fourni par l'OFS signée par le preneur reprenant les informations relatives à l'éligibilité du ménage et les principales caractéristiques du BRS.*
- *Contrat de réservation et plan du lot*
- *Pièce(s) d'identité(s) de la personne seule ou des adultes composant le ménage (CNI ou passeport)*
- *Avis d'imposition sur les revenus N-2 pour chacun des occupants*
- *En cas d'enfant(s) : livret de famille*
- *En cas de personne seule séparée :*
 - o *Divorce : livret de famille avec mention de divorce ou jugement de divorce, à défaut (si divorce non prononcé) : attestation de l'avocat*

- Rupture de pacs : justificatif de l'enregistrement de la rupture de pacs en mairie, tribunal ou notaire si reçu ou à défaut attestation sur l'honneur
- En cas de situation de handicap, copie de la carte mobilité inclusion portant la mention invalidité.

L'OFS peut être amené à demander des documents complémentaires au cas où ceux cités précédemment ne seraient pas suffisants pour attester de l'éligibilité du preneur.

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.

Pour les contrats de réservation signés à compter du 1^{er} janvier 2025, la validité de l'agrément délivré par l'OFS est conditionnée au respect de la condition d'éligibilité relative au patrimoine mentionnée à l'article R. 255-1-1 du CCH. Le respect de cette condition fait l'objet d'une déclaration sur l'honneur, fournie par le ménage préalablement à la livraison du logement, par laquelle il atteste qu'il n'est pas propriétaire :

- d'un logement adapté à ses besoins et capacités et susceptible de constituer sa résidence principale,
- ou d'un logement susceptible de lui procurer des revenus suffisants pour établir sa résidence principale dans un logement du parc privé.

Cette condition est rappelée dans le contrat de réservation, dans le BRS et dans le contrat de cession des droits réels immobiliers.

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.

Les actes notariés opéreront une distinction entre les droits 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.

Sécurisation des Utilisateurs

L'Opérateur assortira les cessions aux Preneurs des garanties de rachat et de relogement dans les modalités définies aux points III et IV de l'article R.443-2 du CCH (modifié par le décret n° 2021-1750 du 21 décembre 2021) et modifié par décret numéro 2024-606 du 26 Juin 2024 – article 12, et conformément à l'article 21 du décret numéro 2024-606 du 26 Juin 2024, ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} Juillet 2024 savoir :

« .../...

III.-La garantie de rachat peut être demandée, par lettre recommandée avec avis de réception, pendant un délai de quinze ans suivant le transfert de propriété du logement, si, au jour de la demande, les conditions suivantes sont remplies :

a) Le logement est occupé à titre de résidence principale ;

b) La demande visant à bénéficier de la garantie de rachat est faite par l'accédant ou, en cas de décès de celui-ci, par ses descendants directs ou son conjoint occupant le logement au jour du décès et intervient dans un délai d'un an suivant la survenance de l'un des faits générateurs suivants :

- décès de l'accédant, de son conjoint ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'accédant ;

- mobilité professionnelle de l'accédant impliquant un trajet de plus de 70 kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement ;

- chômage de l'accédant d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription auprès de l'opérateur France Travail ;

- 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.

L'organisme, ou toute personne morale avec laquelle l'organisme a conclu une convention à cet effet, est tenu de racheter le logement à un prix qui ne peut être inférieur à 80 % du prix de la vente initiale, ou, en cas de location-accession, du prix arrêté lors de la levée de l'option.

Toutefois, ce prix de rachat peut être diminué de 1,5 % au plus par année écoulée entre la sixième et la quinzième année suivant celle au cours de laquelle la vente initiale ou, en cas de location-accession, le transfert de propriété a eu lieu.

Ce prix peut, en outre, être minoré des frais des réparations rendues nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage normal du

logement ou de la vétusté de ses installations. Ces frais de réparation sont fixés sur la base du montant le moins élevé des trois devis à produire par l'organisme ou la personne morale mentionnée ci-dessus relatifs aux réparations à effectuer.

IV.-La garantie de relogement peut être demandée, par lettre recommandée avec avis de réception, par l'accédant ou, en cas de décès, par son conjoint, dans les quinze ans qui suivent le transfert de propriété du logement et dans un délai d'un an suivant la survenance de l'un des faits qui conditionnent l'octroi de cette garantie. Elle est soumise aux conditions suivantes :

a) Les conditions d'éligibilité à la garantie de rachat mentionnées au III sont satisfaites. Toutefois, la garantie de relogement ne peut être ouverte si le fait générateur de la revente du logement est la mobilité professionnelle de l'accédant ;

b) 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 ;

c) 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.

La garantie de relogement consiste, pour l'organisme ou toute personne morale avec laquelle l'organisme a conclu une convention à cet effet, à proposer à l'accédant 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 la demande de mise en jeu de ladite garantie.

Le bénéficiaire de la garantie dispose d'un délai 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.

V.- Les contrats de vente de logements prévoyant les garanties mentionnées au présent article reproduisent les dispositions du III et du IV.

VI.- Pour l'application du présent article, est assimilée au conjoint la personne vivant en concubinage avec l'accédant ou le partenaire avec lequel l'accédant a conclu un contrat en application de l'article 515-1 du code civil.

VII.- Pour les opérations de location-accession régies par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 modifiée définissant la location-accession à la propriété immobilière et qui sont assorties d'un prêt mentionné à l'article D. 331-76-5-1, en cas de levée de l'option, les garanties de rachat et de relogement sont celles prévues au II de ce même article.

Possibilité de locations par l'Opérateur

Par principe, le présent BRS est consenti dans le strict cadre de l'article L.255-3 et suivants du CCH, de sorte que l'Opérateur ne pourra pas louer, après achèvement de l'Immeuble, les Biens attachés à des Droits Réels Immobiliers qu'il n'aurait pas pu céder à des Preneurs.

Toutefois, compte tenu de la destination de l'Immeuble et de l'objet du BRS stipulés ci-dessus, et conformément à l'article L.255-4 du CCH, l'Opérateur pourra être autorisé, le cas échéant, dans les conditions stipulées ci-dessous, à louer les logements qu'il n'aurait pas pu céder à des Preneurs.

Dans cette hypothèse, lorsque l'Opérateur aura considéré sous sa responsabilité que tout ou partie des lots ne peuvent être vendus à l'issue de la phase de commercialisation, il pourra saisir NANTES METROPOLE et le CONSEIL

DEPARTEMENTAL DE LOIRE-ATLANTIQUE à l'effet de recueillir leur agrément spécifique à la mise en location des lots invendus.

En cas d'agrément, un avenant aux présentes sera établi à l'effet d'autoriser la location des logements invendus.

Aux termes de cet avenant, il sera notamment indiqué que l'Opérateur pourra louer les constructions édifiées en vertu du présent bail, dans le cadre des dispositions de l'article L.255-4 du CCH :

« Le bail réel solidaire peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à les mettre en location.

Les plafonds du loyer applicable et des ressources du locataire sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

L'organisme de foncier solidaire peut, en fonction de ses objectifs et des caractéristiques de chaque opération, imposer des seuils inférieurs. »

Les baux qu'il consentira devront reprendre littéralement les dispositions suivantes au paragraphe « Durée du bail » :

Article L. 255-16

« 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.

Dans les baux qu'il consent, le preneur du bail réel solidaire mentionne, en caractères apparents, la date d'extinction du bail réel solidaire et son effet sur le contrat de bail en cours.

A défaut de cette mention, les bénéficiaires du droit au bail d'habitation ont le droit de se maintenir dans les lieux pendant une durée de trente-six mois à compter de la date d'expiration du bail réel solidaire moyennant une indemnité d'occupation égale au dernier loyer d'habitation expiré et payable dans les mêmes conditions. Cette durée est réduite à douze mois pour les bénéficiaires de baux consentis en application des chapitres II et III du titre III du livre VI du présent code. »

A défaut d'agrément de NANTES METROPOLE et / ou du Conseil Départemental de Loire-Atlantique dans les conditions précitées, il est convenu que l'OFS et l'Opérateur pourront se rapprocher pour résilier le BRS en tant qu'il porte sur les lots invendus et consentir un BRS Location à un autre opérateur chargé de les louer dans les conditions de l'article L.255-4 du CCH.

Dans cette hypothèse, l'OFS sera redevable d'une indemnité de résiliation correspondant au prix de cession des droits réels attachés aux logements invendus, laquelle sera payable dans le délai de six (6) mois à compter de la survenance de l'évènement conduisant à indemnisation conformément aux dispositions de l'article R255-5 du CCH.

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.

Toutefois, en cas de fusion ou de transmission universelle de patrimoine assimilée, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à l'Opérateur dans tous les droits et obligations découlant du BRS.

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 **LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT** à l'OFS reçu par Maître BRETECHER, notaire à SAINT HERBLAIN 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.

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 :

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 ++.**

Par dérogation à l'article 8 du cahier des charges de cession des terrains (CCCT) signé par le représentant de NANTES METROPOLE le 19 décembre 2023 le MAITRE D'OUVRAGE s'est engagé à :

- **phase 1** : démarrer ses travaux de construction au plus tard à l'obtention d'une pré commercialisation représentant 40% du chiffre d'affaires de la tranche 1, sans pouvoir excéder le 30 Septembre 2026.

phase 2 : démarrer ses travaux de construction au plus tard à l'obtention d'une pré commercialisation représentant 40% du chiffre d'affaires de la phase 2, sans pouvoir excéder le 30 Novembre 2027.

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 :

- les intempéries selon les relevés du maître d'œuvre d'exécution,
- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.
- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société vendeuse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).
- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.
- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur.
- troubles résultant d'épidémie ou pandémie, d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.
- toute épidémie, notamment l'épidémie de coronavirus COVID-19, ou toute pandémie, qui entraînerait une restriction de circulation des biens ou des personnes, des difficultés d'approvisionnement, des interdictions d'ouverture de chantier...,
- retards imputables aux compagnies cessionnaires (E.D.F. - G.D.F. - P.T.T. - Compagnie des Eaux, etc...)
- retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.
- les contraintes de quelque nature que ce soit qui seraient imposées par tout tiers et qui auraient pour conséquence de restreindre ou de limiter l'accès du RESERVANT, ou encore des entreprises intervenantes, au chantier.
- les retards entraînés par la nécessité de prendre en considération les éventuels changements de normes, de législation, de réglementation, au sens large, s'appliquant obligatoirement au programme de construction.
- le retard dans la délivrance des autorisations d'installation de chantier, y compris d'implantation des grues, par les autorités compétentes ;
- toute cyber attaque dont le RESERVANT serait victime ;

S'il survenant 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 achevement 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.

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 SGAHLM

Conformément à l'article R. 261-24-1 CCH, selon lequel : « *Lorsqu'une vente en l'état futur d'achèvement est réalisée par un organisme d'habitations à loyer modéré, les garanties de remboursement et d'achèvement prévues à l'article L. 453-3 résultent de la détention par l'organisme vendeur de la garantie accordée par la société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré dans les conditions fixées à l'article L. 453-1.*

Le contrat de vente, auquel est annexée une attestation de la société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré établie depuis moins de six mois, précise que l'acheteur reconnaît être averti de la teneur des garanties mentionnées à l'alinéa précédent. ».

L'Opérateur, organisme HLM, a annexé à l'Acte de dépôt une attestation de la garantie de la Société de Garantie de l'Accession des organismes d'HLM (SGAHL) conformément aux articles L453-1 et R453-1 du même code établie depuis moins de six mois, et annexée à l'acte de Cession des Droits Réels Immobiliers.

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.

Commercialisation aux Preneurs - Affichage

L'Opérateur pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de l'OFS ou des Preneurs, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc. et cela tant sur la façade, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative pendant toute la durée de la commercialisation du programme, il les enlèvera à ses frais.

La commercialisation devra se faire en précisant la nature particulière du montage en BRS dans le respect des éléments de communication validés par l'OFS.

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.

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 et à en remettre un exemplaire au **BAILLEUR**, 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 se décomposant de la manière suivante.

La redevance du Bail Réel Solidaire appelée ce jour auprès de l'Opérateur et quittancée au terme dudit acte s'élève à la somme de ++.

Elle a été déterminée ainsi qu'il suit :

x logements X 1.000,00 €/logement

Soit 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, **X 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.

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 logements X 1.000,00 €/logement, soit la somme de +++

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 bénéficier de la réduction de moitié résultant de l'article 881L 1°) du CGI.

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

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, le état descriptif de division, le cahier des charges de la ZAC ,
- celles résultant de la consultation du Dossier d'Informations,

La société dénommée LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE en qualité de maître de l'ouvrage unique aux termes du présent bail réel solidaire est 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 ;

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 SGALM conformément aux articles L453-1 et R453-1 du code de la construction et de l'habitation.

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, 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.

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 conséquence 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, l'Opérateur 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 résultat 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 4 du III 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.

L'OPERATEUR déclare avoir diligenté la société FONDASOL, laquelle a produit :

- un rapport de levée de doute environnemental en date du 17 avril 2023
- Un diagnostic du milieu souterrain en date du 7 février 2024

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'**OPERATEUR**.

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

Le Preneur a été agréé par l'OFS dans les conditions fixées aux articles L. 255-10 et L. 255-10-1 et L. 255-11 et L. 255-11-1 du CCH et dans la dernière version du règlement de fonctionnement de l'OFS.

En cas de transmission des Biens, les Preneurs successifs seront également agréés dans les conditions fixées aux articles L. 255-10 et L. 255-10-1 et L. 255-11 et L. 255-11-1 du CCH et dans la dernière version du règlement de fonctionnement de l'OFS, telles que rappelées ci-après au paragraphe TRANSMISSION DES BIENS.

SOUSCRIPTION DE PART SOCIALE DE L'OFS

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 bulletin 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

Le respect de la condition de ressources visée à l'article L.255-2 du CCH, est apprécié au jour de la signature du contrat de réservation ou de tout avant-contrat, ou, à la date d'acceptation de la lettre d'offre préalable de cession en cas de revente des Biens.

Déclaration sur l'honneur relative au patrimoine immobilier

Il ressort de l'article R255-1-1 du code de la construction et de l'habitation, issu du décret n°2024-838 du 16 juillet 2024, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2025, ce qui suit littéralement rapporté:

« Toute cession de droits réels dans le cadre d'un bail réel solidaire ne peut bénéficier qu'à un preneur n'étant pas propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités et susceptible de constituer sa résidence principale, ou d'un logement susceptible de lui procurer des revenus suffisants pour lui permettre d'établir sa résidence principale dans un logement du parc privé, au moment où les conditions de la jouissance effective du logement objet du bail réel solidaire sont réunies.

Le respect de cette obligation prend la forme d'une déclaration sur l'honneur de la part du preneur.

NOTA :

Conformément au second alinéa de l'article 3 du décret n° 2024-838 du 16 juillet 2024, le présent article, résultant du décret précité, s'applique aux demandes de logement en bail réel solidaire présentées à compter du 1^{er} janvier 2025. »

L'OFS a été rendu destinataire en date du 17 janvier 2025 d'une note émanant du Ministère du logement présentant les nouvelles conditions d'éligibilité applicables à compter du 1^{er} janvier 2025, de laquelle il résulte que :

« Pour être éligible à l'acquisition d'un logement en BRS, le preneur à bail doit

1- Avoir un revenu inférieur aux plafonds prévus par l'arrêté relatif aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière.

Ces plafonds sont accessibles à la page suivante : arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière. [Ou information sur les plafonds inférieurs pratiqués par l'OFS]

2- Ne pas être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités et susceptible de constituer sa résidence principale, ou d'un logement susceptible de procurer des revenus suffisants pour permettre d'établir sa résidence principale dans un logement du parc privé. »

Il est nécessaire de respecter cette seconde condition seulement au moment où les conditions de la jouissance effective du logement objet du bail réel solidaire seront réunies.

Le preneur à bail devra alors attester ne pas être dans une de ces deux situations patrimoniales en remettant à l'OFS (ou au commercialisateur qui la transmettra à l'OFS) l'attestation sur l'honneur ci-dessous :

- Soit, au moment de la signature de l'acte de vente des droits réels pour les BRS sur des logements déjà construits.*

- Soit, au moment de la remise des clefs pour les BRS faisant l'objet d'une cession de droits réels donnant accession à la propriété d'un logement en l'état de futur achèvement. »*

Une copie de la note du Ministère du Logement et du modèle d'attestation sur l'honneur demeure annexée aux présentes.

Compte tenu des conséquences qui pourraient être opposées à l'accédant s'il ne remplissait pas les conditions d'éligibilité au jour de la remise des clés, il appartiendra à l'Utilisateur de s'assurer qu'il remplit bien les critères d'éligibilité et à cette fin par la signature de l'acte contenant cession des droits réels immobiliers, l'Utilisateur s'engagera à remettre au jour de la remise des clés une déclaration sur l'honneur attestant qu'il remplit ces conditions. En outre, l'Utilisateur devra déclarer le jour de la signature de l'acte authentique s'il remplit ou non les critères d'éligibilité et reconnaître qu'il a été bien été informé qu'il devra les remplir au jour de la remise des clés.

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, 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.

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, sous réserve que le règlement de copropriété l'y autorise *et que la collectivité n'ait pas pris de délibération l'interdisant.*

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

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

Activités accessoires autorisées

Aucune activité accessoire 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 particulières 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.

A cet égard, il est ici précisé que le montant de la redevance sera déterminé au jour de la signature de l'acte contenant Cession des Droits Réels Immobiliers en fonction de la surface habitable telle que mentionnée au plan de vente annexé audit acte de cession.

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

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 dans le 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.

Le Preneur sera en outre redevable de tous frais engagés par l'OFS pour le recouvrement de la redevance, ainsi que les frais accessoires et notamment ceux liés au rejet de prélèvement.

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, de l'état descriptif de division contenant règlement de copropriété, le cahier des charges de la ZAC, 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,

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, le cas échéant.

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 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 agréé 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. »

opérations lancées commercialement à compter du 8 octobre 2025

Les conditions de revente des droits réels immobiliers par un preneur doivent être conformes aux dispositions prévues à l'article 9 du règlement de fonctionnement de l'OFS, ci-après reprises :

« Processus d'agrément

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

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

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

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

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

- *Pièce(s) d'identité(s) de la personne seule ou des adultes composant le ménage (CNI ou passeport)*
- *Avis d'imposition sur les revenus N-2 pour chacun des occupants*
- *En cas d'enfant(s) : livret de famille*
- *En cas de personne seule séparée :*
 - o *Divorce : livret de famille avec mention de divorce ou jugement de divorce, à défaut (si divorce non prononcé) : attestation de l'avocat*
 - o *Rupture de pacs : justificatif de l'enregistrement de la rupture de pacs en mairie, tribunal ou notaire si reçu ou à défaut attestation sur l'honneur*
- *En cas de situation de handicap, copie de la carte mobilité inclusion portant la mention invalidité.*
- *La lettre d'offre de cession établie selon le modèle fourni par Atlantique Accession Solidaire, acceptée par le nouveau bénéficiaire.*

L'OFS peut être amené à demander des documents complémentaires au cas où ceux cités précédemment ne seraient pas suffisants pour attester de l'éligibilité du preneur.

L'agrément de l'OFS est exclusivement conditionné :

- *Au contrôle que le nouveau bénéficiaire entre dans les critères d'attribution d'un logement faisant l'objet d'un BRS, résultant des dispositions de l'article L.255-2 du CCH, du présent règlement et des règles fixées, le cas échéant, par la collectivité dans le cadre de l'attribution de ses aides. Les ressources sont appréciées à la date de signature par le ménage acquéreur de la lettre d'offre de cession.*
- *Au contrôle que le prix de vente est au plus égal à un prix plafond déterminé ci-après.*

Le nouveau bénéficiaire agréé conclut avec le ménage vendeur un acte authentique de cession des droits réels immobiliers qui emporte transfert des engagements du BRS initial.

La validité de l'agrément délivré par l'OFS est conditionnée au respect de la condition d'éligibilité relative au patrimoine mentionnée à l'article R. 255-1-1 du CCH. Le respect de cette condition fait l'objet d'une déclaration sur l'honneur, fournie par le nouveau bénéficiaire, préalablement à la signature de l'acte, par laquelle il atteste qu'il n'est pas propriétaire :

- *d'un logement adapté à ses besoins et capacités et susceptible de constituer sa résidence principale,*
- *ou d'un logement susceptible de lui procurer des revenus suffisants pour établir sa résidence principale dans un logement du parc privé.*

Cette condition est rappelée dans la lettre d'offre de cession dont le modèle est fourni par Atlantique Accession Solidaire. »

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.

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

1-Respect du plafond des prix visé par l'arrêté applicable en matière de PSIA, 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 référence est le dernier indice publié à la date de l'acte d'acquisition des droits réels et l'indice de révision est le dernier publié au jour de l'émission de l'offre de cession.

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

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

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.

Le prix ainsi déterminé devra rester inférieur au prix plafond fixé en application de l'article R.255-1 du Code de la construction et de l'habitation.

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

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

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

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

Dans ce cas, le prix de vente est composé :

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

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

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

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

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 Atlantique Accession Solidaire 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 85% de la valeur initiale d'acquisition (hors frais d'acte)
- A partir de la 6^{ème} année, ce montant est minoré de 1,5 % de la valeur initiale d'acquisition par année écoulée,
- La décote totale est plafonnée à 30% de la valeur initiale d'acquisition.

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 sommes 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

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

Dans les cinq cas de résiliations susvisés, à savoir en cas de défaillance du preneur visée à l'article 255-8 alinéa 2 du CCH, de refus d'agrément, de terme du BRS ou 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 85% de la valeur initiale d'acquisition (hors frais d'acte)

* A partir de la sixième (6) année, ce montant est minoré de 1,5% de la valeur initiale du bien immobilier par année écoulée.

* La décote totale est plafonnée à 30% de la valeur initiale du bien.

En cas de défaut de l'utilisateur (cas a), l'indemnisation pourra être minorée du montant correspondant aux manquements contractuels du preneur utilisateur,

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 de défaillance du preneur, de refus d'agrément ou de terme du BRS (cas a, b-1, b-2 et b3), 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.

En cas de sinistre (cas b5), 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.

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.

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., le cas échéant.

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.

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 4° du III 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. à première demande de celui-ci.

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.

PROJET