1047925
CG

CONTRAT DE RESERVATION

« TY MES »

GUERANDE (44350) Ilot A2 de la Zac Maison Neuve

Cession des droits réels issus d'un Bail Réel Solidaire (BRS),
dans un ensemble immobilier
placé sous le régime de la copropriété

EST ETABLI LE PRESENT CONTRAT DE RESERVATION ENTRE :

La Société dénommée **LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE SOCIÉTÉ ANONYME COOPÉRATIVE D'INTERET COLLECTIF D'HABITATIONS A LOYER MODERE, SOCIETE A CAPITAL VARIABLE**, dont le siège est à SAINT HERBLAIN (44800) 10 boulevard Charles Gautier, identifiée au SIREN sous le numéro 869800359 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

Ci-après dénommée le **"RESERVANT"**

D'UNE PART

ET

RESERVATAIRE	CO-RESERVATAIRE
Nom :	**Nom :**
.....	.....
Nom de naissance :	**Nom de naissance :**
.....	.....
Prénoms :	**Prénoms :**
.....	.....
Adresse :	**Adresse :**
.....	.....
.....	.....
Adresse mail :	**Adresse mail :**
.....	.....
Tel. Domicile :	**Tel. Domicile :**
.....	.....
Tel. Portable :	**Tel. Portable :**
.....	.....
Profession :	**Profession :**
.....	.....
Date et lieu de naissance (*indiquer le département également*) :	**Date et lieu de naissance (*indiquer le département également*) :**
A	**A** .....
Le	**Le** .....

Situation familiale :
☐ Célibataire(s) ☐ Concubinage

☐ Divorcé(s)	**Le Réservant :**	**De :**	**Le :**
	Le Coréservant :	**De :**	**Le :**

(***la copie du jugement de divorce ou la copie de la convention déposée est à transmettre au vendeur et au notaire***)

☐ Pacsé(s)	**Le Réservant :**	**Avec :**	**Le :**
	Le Coréservant :	**Avec :**	**Le :**

(***la copie du contrat de pacs est à transmettre au vendeur et au notaire***)

☐ Mariés(s)	**Le Réservant :**	**Avec :**	**Le :**
	Le Coréservant :	**Avec :**	**Le :**
	Régime matrimonial :		

(***la copie du contrat de mariage le cas échéant est à transmettre au vendeur et au notaire***)

☐ Veuf/Veuve	**Le Réservant :**	**De :**
	Le Coréservant :	**De :**

Nombre d'enfant à charge :

Etant ici précisé que le RESERVATAIRE est également ci-après dénommé LE CLIENT

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE SOCIÉTÉ ANONYME COOPÉRATIVE D'INTERET COLLECTIF D'HABITATIONS A LOYER MODERE, SOCIETE A CAPITAL VARIABLE est représentée à l'acte par Monsieur **Mickaël HARDOUIN**, agissant en sa qualité de Directeur, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Monsieur Vincent BIRAUD, suivant délégation de pouvoirs en date du 03 mars 2020.

Monsieur Vincent BIRAUD, agissant en qualité de Directeur Général de ladite société, nommé à cette fonction suivant délibération du conseil d'administration en date du 25 avril 2019 (et renouvellé dans ses fonctions aux termes d'une décision du conseil d'administration en date du 14 mars 2024), et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

- Monsieur XXXXXXXXX est présent à l'acte

EXPOSE

Préalablement au contrat de réservation objet des présentes, il est exposé ce qui suit.

PREAMBULE

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

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

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

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

Le dispositif du bail réel solidaire, issu de l'ordonnance du 20 juillet 2016, repose sur un principe de dissociation entre le terrain et le bâti permettant de faire baisser le prix des logements tout en garantissant un effet anti-spéculatif.

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 dit OFS, organisme sans but lucratif agréé par le Préfet 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 Opérateur sont eux-mêmes cédés en l'état futur d'achèvement au profit d'un preneur-utilisateur et lui donnent vocation à l'accession à la propriété de son logement.

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

L'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE a vocation à acquérir et gérer des terrains bâtis ou non en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs dans le cadre du dispositif du **BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS),** tel qu'il résulte des articles L255-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

La Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'habitations à loyer modéré **LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE,** Société à capital variable, siège social sis 10 boulevard Charles Gautier 44 800 SAINT-HERBLAIN, immatriculée au RCS de NANTES sous le n° 869 800 359, envisage de réaliser (avec la société ATLANTIQUE HABITATIONS) un ensemble immobilier destiné à comprendre 28 logements collectif au total, **dont :**

***10 logements relevant du régime du BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS)** (par MFLA),

* 18 logements locatifs sociaux (par la société ATLANTIQUE HABITATIONS),

sur des terrains situés à GUERANDE (44350), (Ilot A2 de la ZAC de la Maison Neuve) et dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « TY MES».

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

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

Aux termes de ce **« BRS OPERATEUR »**, LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE (MFLA) titulaire de droits réels immobiliers temporaires sur l'assiette foncière, s'engagera à y construire le programme puis à céder les droits réels immobiliers donnant vocation à l'accession à la propriété des logements au RESERVANT, qui lui-même souscrira l'obligation de céder lesdits droits

réels immobiliers au profit des ménages agréés par l'OFS, et ce en respectant les plafonds de prix de vente, conformément aux dispositions de l'article L255-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

A cet égard, il est ici rappelé les termes du nouvel article L.255-3 du Code de la Construction et de l'Habitation issu de la Loi 3DS du 21 février 2022 selon lequel :

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

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

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

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

Etant précisé que la réalisation de ce programme au titre du bail réel solidaire, a fait l'objet d'un agrément de la part du conseil d'administration de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE suivant délibération en date du 03 février 2026, sous le numéro 2026-01.

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

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

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

ARTICLE 1 – CONDITIONS GENERALES

1.1 OBJET DU CONTRAT :

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

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

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

Le RESERVANT se réserve la faculté de ne pas donner suite à son projet, notamment pour le cas où le BRS opérateur ne serait pas signé avec l'OFS.
Dans cette hypothèse, il s'engage à en informer le RESERVATAIRE par écrit.

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

A) SITUATION JURIDIQUE

Le **RESERVANT** a signé un avant-contrat avec la société LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT (LAD) afin d'acquérir les terrains formant le lot A2 de la ZAC de Maison Neuve situés sur la Commune de GUERANDE (44350) sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours et du retrait administratif..

L'acte de vente comportant cession des biens et droits immobiliers sera constaté/ ou a été constaté par acte authentique reçu par Maître Christelle COSSADE, notaire à LA BAULE-ESCOUBLAC.

L'ensemble immobilier à construire sera soumis au régime de la copropriété conformément à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, des logements et locaux accessoires.

B) ENSEMBLE IMMOBILIER

Le **RESERVANT souhaite entreprendre** la construction d'un **ENSEMBLE IMMOBILIER** sur des terrains situés à GUERANDE (44350), allée des Tennis (Ilot A2 de la ZAC de Maison Neuve)
ou
Le **RESERVANT** a entrepris la construction d'un **ENSEMBLE IMMOBILIER** sur un terrain situé à GUERANDE (44350), allée des Tennis (Ilot A2 de la ZAC de Maison Neuve).

Un dossier de demande de permis de construire a été déposé par la société dénommée SA MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE et par la société ATLANTIQUE HABITATIONS, auprès de la mairie de GUERANDE (44350), le 18 décembre 2025.
Un arrêté de permis de construire a été délivré par ladite mairie le 28 mars 2026, sous le numéro PC 044 069 25 00109.

L'affichage a été effectué de manière régulière sur le terrain. L'autorisation est à ce jour purgée de tous recours et retrait.
Ou L'autorisation est à ce jour purgée du recours des tiers et en cours de purge du délai de retrait administratif

L'ensemble immobilier sera composé à son achèvement de plusieurs bâtiments collectifs devant comprendre 28 logements répartis comme suit :
- 18 logements locatifs sociaux répartis dans le bâtiment A (RDC + 2 + combles)
- 10 logements soumis au dispositif BRS répartis dans le bâtiment B (RDC +1 +combles)

Le tout d'une surface de plancher de 1743,33 m² déclarée au dossier de permis de construire.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Surface
BB	245	00 a 01ca
BB	247	00 a 02 ca
ZK	201	27 a 06 ca
ZK	202	00 a 02 ca

Etant ici précisé que :
- le bâtiment A dispose de :
  - 18 places de stationnements dont 12 couvertes en rez-de-chaussée,
  - 29 places de stationnements vélos (incorporées au bâti),
- le bâtiment B dispose de :

- 15 places de stationnements extérieures,
- 16 places de stationnements vélos (incorporées au bâti).

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

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

►DESTINATION – AGREMENT DE L'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE

Ce programme a pour finalité de permettre d'accéder à la propriété à des ménages :
- dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond de ressources fixé par le règlement intérieur de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE,
- s'engageant à occuper le logement à titre de résidence principale et à s'acquitter d'une redevance,

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

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

.Le RESERVANT s'engage à déposer la demande d'agrément pour le compte du RESERVATAIRE auprès de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, conformément aux dispositions du règlement intérieur de l'OFS.
L'OFS disposera, conformément à l'article L.255-11-1 du CCH, d'un délai de deux (2) mois à compter de la transmission de l'entier dossier (contrats de réservation et justificatifs de l'éligibilité du Réservataire), pour délivrer son agrément.

►RESIDENCE PRINCIPALE DU RESERVATAIRE

Usage d'habitation principale
Le RESERVATAIRE s'engage à occuper personnellement le logement et à l'affecter à usage de résidence principale.
Afin de procéder au contrôle de ce dispositif, l'Utilisateur s'engage à remettre annuellement, le 1er 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.

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 1er 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 1er 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 1er 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, le Réservataire reconnaît qu'il lui appartiendra de s'assurer qu'il remplit bien les critères d'éligibilité et à cette fin s'engage à remettre au jour de la remise des clés une déclaration sur l'honneur attestant qu'il remplit ces conditions.
En outre, le Réservataire déclare :

a/ qu'au vu de sa situation au stade de la signature du présent contrat de réservation, il remplit les critères d'éligibilité et reconnaît être informé qu'il devra également les remplir au jour de la remise des clés,

b/ qu'au vu de sa situation au stade de la signature du présent contrat de réservation, il ne remplit pas les critères d'éligibilité et reconnaît être informé qu'il devra toutefois les remplir au jour de la remise des clés.

<u>Absence de possibilité de louer les biens</u>
Conformément aux dispositions de l'article L.255-2 du code de la construction et de l'habitation, l'attention du RESERVATAIRE est attirée sur l'interdiction qui lui est faite de louer le logement, sauf location de courte durée ne remettant pas en cause la qualité de résidence principale du logement, soit dans la limite de cent-vingt (120) jours par an, *sous réserve que le règlement de copropriété l'y autorise et que la collectivité n'ait pas pris de délibération l'interdisant.*

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

ETANT ICI PRECISE, que *l'Article R255-1 alinéa 2 – art.2 du code de la construction et de l'habitation, modifié par Décret numéro 2024-838 en date du 16 Juillet 2024 précise ce qui suit, ci-après littéralement rapporté, savoir :*
« …/…
Sauf interdiction de mise en location portée au contrat de bail, dans le cas où le preneur souhaite louer tout ou partie du logement objet de son bail réel solidaire qu'il occupe à titre de résidence principale en application de l'article L. 255-2, il en informe, au préalable, l'organisme de foncier solidaire, en précisant la période et la partie du logement sur laquelle porte cette location ».

Activités accessoires autorisées
Aucune activité accessoire en dehors de la domiciliation d'entreprises telle que prévue par l'article L.123-10 du code de commerce et les activités professionnelles à domicile (type garde d'enfants) ne pourra être exercée, et sous réserve de ce qui est indiqué ci-après.
A ce titre, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, est autorisé dans une partie du local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises conformément aux dispositions de l'article L.631-7-3 du Code de la construction et de l'habitation.

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

►TRANSFERT DES DROITS REELS
Le RESERVATAIRE deviendra, par l'effet de la signature de l'acte contenant cession de droits réels immobiliers en VEFA, titulaire des droits réels immobiliers sur les biens objet des présentes au fur et à mesure de l'exécution des ouvrages.

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

Caractéristiques du BRS (droits et obligations du Preneur)
Conformément aux dispositions de l'article L.255-10-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :
« Pour tout projet de vente des droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire au titre de l'article L. 255-3, l'avant-contrat mentionne expressément le caractère indissociable du contrat avec le bail réel solidaire signé avec l'organisme de foncier solidaire ainsi que le caractère temporaire du droit réel, la nouvelle durée du bail réel solidaire si l'organisme foncier solidaire agrée la transmission des droits réels, les conditions de délivrance de cet agrément par l'organisme de foncier solidaire, les modalités de calcul du prix de vente ou de la valeur donnée, telles que prévues au bail.
L'opérateur informe l'organisme de foncier solidaire de tout avant-contrat conclu dans les trente jours qui suivent sa signature. Il joint à sa demande l'avant-contrat et les pièces permettant d'établir l'éligibilité de l'acquéreur. »

Conformément aux dispositions de l'article L. 255-3 du Code de la construction et de l'habitation :
« *Le bail réel solidaire peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article L. 255-2 et à un prix fixé en application du même article, ou à proposer la souscription de parts ou actions permettant la jouissance du bien par ces bénéficiaires, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 255-2.*
Dans le cas d'une vente, celle-ci se déroule dans les conditions et délais fixés aux articles L. 255-10-1, L. 255-11-1, L. 255-13 et L. 255-15.

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

En conséquence :

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

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

- Le RESERVATAIRE prend acte que toute cession ou donation des droits réels qu'il détient du BRS sera soumise aux conditions fixées par les dispositions de l'article L.255-10 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il est notamment informé que le cessionnaire ou donataire devra avoir reçu l'agrément préalable de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE. Dans cette hypothèse, la durée du BRS se trouvera de plein droit prorogée afin de permettre au nouveau preneur de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle prévue dans le contrat initial, soit quatre-vingt (80) années.

- Le RESERVATAIRE prend acte que la délivrance de l'agrément sera soumise aux dispositions de l'article L.255-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- Le RESERVATAIRE prend acte des modalités de calcul du prix de vente ou de la valeur donnée, telles que prévues au bail, ci-dessous plus amplement détaillées.

Dispositif de revente
Conformément aux dispositions des articles L.255-10 et 11 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le RESERVATAIRE pourra revendre son logement à un acquéreur de second rang éligible au dispositif du BRS et agréé par l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE.

La cession du logement prendra la forme d'une cession des droits réels attachés aux biens et droits immobiliers objet de la vente en l'état futur d'achèvement et du BRS et le cessionnaire sera tenu, du fait de cet acte de cession, au même titre que tous les cessionnaires successifs, de s'engager envers l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE à l'exécution de toutes les conditions du BRS.

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

Il ressort de l'article 9 du Règlement de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, ce qui suit littéralement rapporté :

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

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

Processus d'agrément

Le propriétaire, titulaire du bail réel solidaire, qui souhaite revendre son logement, prend contact préalablement avec les services d'Atlantique Accession Solidaire afin que ceux-ci lui communiquent :
- le prix de vente plafond déterminé selon les modalités définies ci-après et rappelées dans le bail ;
- les critères d'éligibilité au dispositif du BRS ;
- le modèle d'offre de cession comportant les mentions légales définies à l'article L.255-10 du CCH.

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

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

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

- *Pièce(s) d'identité(s) de la personne seule ou des adultes composant le ménage (CNI ou passeport)*
- *Avis d'imposition sur les revenus N-2 pour chacun des occupants*
- *En cas d'enfant(s) : livret de famille*
- *En cas de personne seule séparée :*
    - *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*
- *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.»

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

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

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

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

« Détermination du prix de vente plafond

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

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

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

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

- *Factures d'éléments d'équipement incorporés au logement et qui y resteront après la vente (cuisine équipée, placards aménagés par exemple)*
- *Factures nominatives de travaux réalisés dans le logement comportant fourniture et pose.*
- *Ces 2 types de factures seront prise en compte sous réserve qu'elles datent de moins de 10 ans, et dans la limite d'un montant total cumulé de 6 000 € TTC.*

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

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

La vente des Droits Réels Immobiliers attachés à un logement avant la livraison du bien constitue une cession de contrat de VEFA au sens des article 1216 et suivants du code civil.
A ce titre, l'OFS doit agréer le cessionnaire dans les conditions ci-après définies et intervenir à cet acte de cession.
La cession de contrat est ainsi réalisée dans le respect des règles définies à l'article L.255-10 du CCH et dans le présent règlement. Elle respectera notamment le processus d'agrément décrit au présent article 9.

Dans ce cas, le prix de vente est composé :

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

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

Plus-value = prix d'achat initial TTC figurant dans l'acte x taux de variation IRL
L'indice de de référence est le dernier indice publié à la date de l'acte d'acquisition des droits réels et l'indice de révision est le dernier publié au jour de l'émission de l'offre de cession.

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

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

A défaut d'avoir présenté un preneur au vendeur dans le délai de six (6) mois, l'OFS sera tenu d'acquérir le logement. Ceci prend la forme d'une résiliation du bail et d'une indemnisation du preneur dans les conditions mentionnées à l'article 11 du règlement de l'OFS et rappelées ci-après.

Dispositif de sécurisation de l'acquisition
Conformément aux dispositions de l'article 10 du règlement de fonctionnement de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, l'opérateur membre de l'OFS qui assure la commercialisation d'un logement faisant l'objet d'un BRS, apporte à l'acquéreur signataire du contrat de VEFA emportant cession des droits réels sur le logement les garanties de rachat et de relogement dans les conditions mentionnés à l'article R.443-2 III et IV du Code de la Construction et de l'Habitation, pour une durée de **quinze (15) ans**, directement ou via sa société-mère ou sa filiale.

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

- la garantie de rachat de l'acquisition, qui assure la possibilité au RÉSERVATAIRE de revendre son bien à un montant minimal garanti, dans les conditions prévues au III de l'article R 443-2 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- la garantie d'un relogement dans le parc locatif social du RESERVANT ou d'un autre organisme hlm, en cas de revente forcée du logement : Cette garantie de relogement est maintenue dans le dispositif du BRS : le RESERVANT apportera au RESERVATAIRE une garantie de relogement dans les conditions prévues au IV de l'article R443-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le RESERVANT déclare que la garantie de relogement sera fournie par la société ATLANTIQUE HABITATIONS

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

Résiliation du BRS (en ce qui concerne les droits et obligations du Preneur)
La résiliation du BRS intervient de plein droit selon différentes hypothèses définies par les articles L.255-7, L.225-8 et L.255-14 du Code de la Construction et de l'Habitation :

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

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

En cas de résiliation du BRS, le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels, dans les conditions prévues par le bail et définies au titre de l'article 11 du Règlement de fonctionnement de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, à savoir :
« Le montant de l'indemnisation versée par Atlantique Accession Solidaire est fixé de la façon suivante :

- *Pendant les 5 premières années après l'acquisition des droits réels immobiliers, le montant est fixé à hauteur de 85% de la valeur initiale d'acquisition (hors frais d'acte)*
- *A partir de la 6ème 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.*
- *Le cas échéant, la valeur initiale peut être majorée des travaux réalisés (dans les conditions visées à l'article 9 ci-dessus) et minorée des dégradations. »*

►TRANSMISSION A CAUSE DE MORT
Il ressort des dispositions de l'article L.255-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce qui suit littéralement rapporté :

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

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

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

ARTICLE 1-2 - CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

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

- D'une notice descriptive qui restera annexée au présent contrat après avoir été signée par les parties,

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

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

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

En cas de discordance entre les documents déposés au rang des minutes du notaire de l'opération et ceux qui seront annexés à l'acte authentique de vente, ces derniers prévaudront.

Le RESERVANT pourra modifier les prestations énumérées dans la notice descriptive et les remplacer par des prestations équivalentes au cas d'apparition de matériaux nouveaux en cours de chantier, en cas de force majeure et cause légitime de suspension de délais susvisés (notamment : réglementation administrative contraignante, faillite d'entreprise ou de fournisseurs, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux), et plus généralement si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à la réalisation de certaines prestations.

A noter, en particulier, que sur les plans de vente ne figurent pas en général les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisation, convecteurs ; toutefois, lorsque ces éléments sont figurés, ils le sont à titre indicatif, le positionnement définitif de ces ouvrages étant susceptible d'évoluer en fonction des différentes études techniques des corps d'états.

Etant précisé en ce qui concerne les garages que l'emplacement, le nombre des poteaux et des gaines n'est pas définitif et pourra être modifié en fonction des impératifs techniques.

Le stationnement des véhicules pourra éventuellement nécessiter une ou plusieurs manœuvres, sans que ces dernières rendent pour autant l'emplacement de stationnement impropre à sa destination.

De même, seront admises toutes modifications de structure et de l'agencement ayant pour but de résoudre un problème technique, ou de compléter ou parfaire soit l'effet architectural soit l'harmonie de l'immeuble.

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

ARTICLE 1.3 – GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT – ASSURANCES – GARANTIES LEGALES

Garantie financière d'achèvement

La garantie financière d'achèvement sera établie dans le cadre de l'article R 261-17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Compte tenu de la qualité du RESERVANT, la garantie émanera de la Société de Garantie de l'Accession des organismes HLM (SGAHLM).

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

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

Assurances

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

Le RESERVATAIRE bénéficiera des garanties suivantes :

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

Le RESERVANT déclare être assurée :

1) en responsabilité civile décennale,

2) l'assurance dommage ouvrage sera apportée dans le cadre des prestations dues au RESERVATAIRE,
3) la garantie d'achèvement ou de remboursement visée à l'art R261.17 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation sera donnée par un établissement indiqué audit article du Code (société de garantie SGA HLM).

Garantie des vices

Le **RESERVANT** doit la garantie des vices apparents et des vices cachés au sens et dans les termes des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil, dans les limites fixées au « document d'information ».

Garantie d'achèvement extrinsèque

Le **RESERVANT** rappelle que conformément aux dispositions de l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation, la validité du contrat de vente en l'état futur d'achèvement est subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement de l'immeuble vendu ou le remboursement des sommes versées par le **RESERVATAIRE** en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement.

Il est à cet égard donné ici connaissance au **RESERVATAIRE** des articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

Article R 261-17

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

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

Article R 261-21

"La garantie financière d'achèvement donnée par les établissements indiqués à l'article R.261-17 prend la forme :

a) - Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur ou sous-acquéreur le droit d'en exiger l'exécution ;

b) Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Les versements effectués par les établissements garants au titres des a) et b) ci-dessus sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers."

Article R 261-24

"La garantie financière d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble, tel que défini à l'article R. 261-1*. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite soit par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article* R. 261-2*, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art. Lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'œuvre, la constatation est faite par un organisme de contrôle indépendant."*

"La personne qui constate l'achèvement remet au vendeur une attestation d'achèvement en trois exemplaires originaux, établie conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé du logement. Le vendeur remet l'un des trois exemplaires de cette attestation à l'organisme garant mentionné à l'article R 261-17 et un autre au notaire chargé de la vente."

Article R 261-24-1

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

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

Le **RESERVANT** déclare qu'il bénéficie, de la part de la société de garantie des organismes d'HLM contre les risques d'opérations immobilières, d'une assurance contre les risques encourus dans les opérations de promotion immobilière définie par les articles R 453-1 à R 453-8 du Code de la construction et de l'habitation.

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir connaissance des conditions de cette garantie, dispensant le rédacteur d'avoir à les relater aux présentes, adhérer aux stipulations de ce contrat et les accepter, et s'obliger en outre à l'entière exécution des conditions le concernant.

Aux termes des dispositions de l'article L.261-10-1 du Code la construction et de l'habitation, la garantie financière d'achèvement peut être mise en œuvre par le **RESERVATAIRE** en cas de défaillance financière du **RESERVANT**, caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble peut faire désigner un administrateur *ad hoc* par ordonnance sur requête. L'administrateur *ad hoc*, qui dispose des pouvoirs du maître de l'ouvrage, a pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Il peut réaliser toutes les opérations qui y concourent et procéder à la réception de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-6 du code civil. Il dispose d'une assurance de responsabilité en application de l'article L. 241-2 du code des assurances. Sa rémunération est à la charge du garant.

Lorsque sa garantie est mise en œuvre, le garant financier de l'achèvement de l'immeuble est seul fondé à exiger du **RESERVATAIRE** le paiement du solde du prix de vente, même si le **RESERVANT** fait l'objet d'une procédure au titre du livre VI du code de commerce.

Assurance contre l'incendie

Le **RESERVANT** déclare que l'immeuble sera assuré contre l'incendie dans les conditions prévues au règlement de copropriété dès sa mise hors d'eau.

Cette police d'assurance incendie devra être continuée ou résiliée par le syndicat des copropriétaires selon les termes du contrat.

Etant précisé que :

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

ARTICLE 1.4 – DATE D'ACHEVEMENT

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

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

- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).

- l'abandon de chantier par une entreprise impactant le planning des travaux.

- Retard lié à la défaillance d'entreprises titulaires (ainsi que de leurs sous-traitants et fournisseurs). Les défaillances s'entendent comme l'abandon de chantier, la cessation d'activité, les redressement ou liquidation judiciaire. La justification de la défaillance pouvant être fournie par le RESERVANT au RESERVATAIRE, 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.

- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux dûment justifiées par l'entreprise et ou les fournisseurs.

- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise (conformément aux procédures prévues par le Code de la Commande Publique) 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 sociétés concessionnaires (dont notamment les Concessionnaires de fourniture d'énergie, d'eau, …etc) telles que ORANGE, ENEDIS, GRDF, La Poste, Véolia, les services des eaux, etc…

- retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.

- les contraintes de quelque nature que ce soit qui seraient imposées par tout tiers et qui auraient pour conséquence de restreindre ou de limiter l'accès du RESERVANT, ou encore des entreprises intervenantes, au chantier.

- les retards entraînés par la nécessité de prendre en considération les éventuels changements de normes, de législation, de réglementation, au sens large, s'appliquant obligatoirement au programme de construction.

- le retard dans la délivrance des autorisations d'installation de chantier, y compris d'implantation des grues, par les autorités compétentes ;

- toute cyber attaque dont le RESERVANT serait victime ;

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du bien vendu d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le RESERVANT au RESERVATAIRE par une lettre du Maître d'Œuvre.

Le tout sous réserve des dispositions des articles L.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation et 1184 du Code civil.

Le RESERVANT s'engage à tenir informer le RESERVATAIRE de la survenance de tout évènement pouvait impacter le chantier et le délai prévisionnel de livraison.

ARTICLE 1.5 – PRIX – REDEVANCE – ENTREE EN JOUISSANCE

Prix de vente

La vente sera offerte au RESERVATAIRE moyennant le prix ferme et définitif indiqué aux CONDITIONS PARTICULIERES, sans révision. Ce prix s'entend toutes taxes comprises (au taux de TVA actuellement en vigueur) et serait modifié de l'incidence de tout impôt, taxe ou redevance qui, postérieurement à la date de signature des présentes, deviendrait applicable à l'opération.

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

Ce prix ne comprend la quote-part de frais des frais liés au montage de l'opération (frais du dépôt des pièces au rang des minutes, frais du règlement de copropriété-état descriptif de division, frais du BRS Opérateur) qui sera supportée par le RESERVATAIRE.

Redevance

Outre le paiement du prix de vente, le RESERVATAIRE sera redevable auprès de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE d'une redevance payable mensuellement le 5 de chaque mois, correspondant à la jouissance des droits réels conférés par l'OFS aux termes du Bail Réel Solidaire.

Cette redevance est calculée selon le principe suivant : **0,94 €/m² de surface habitable (SHAB) par mois** et sera révisée annuellement le 1er janvier de chaque année en fonction des variations de l'IRL (indice de référence des loyers), publié par l'INSEE.

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

La première redevance devra être réglée par LE RESERVATAIRE à l'OFS ou à son mandataire dans le mois suivant la livraison du bien par le RESERVANT.

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

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

Souscription à une part sociale de la SCIC OFS

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

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

Entrée en jouissance

Le RESERVATAIRE aura la jouissance des biens à compter de la livraison.

Toutefois le BRS prendra effet dès la régularisation de l'acte portant Cession de Droits Réels Immobiliers en VEFA conformément à l'article L. 255-3 du Code de la construction et de l'habitation ci-dessous littéralement rapporté :

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

Dans le cas d'une vente, celle-ci se déroule dans les conditions et délais fixés aux articles L. 255-10-1, L. 255-11-1, L. 255-13 et L. 255-15.
La cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre l'organisme de foncier solidaire et chacun des preneurs et désolidarise les preneurs entre eux et chaque preneur de l'opérateur.
A l'issue de cette cession, le preneur est réputé être titulaire d'un bail réel solidaire portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre. »

ARTICLE 1.6 – PAIEMENT DU PRIX

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

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

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

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

ARTICLE 1.7 – PRETS SOLLICITES PAR LE CLIENT

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

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

Le CLIENT déclare qu'il n'envisage pas de solliciter d'autres prêts que celui ou ceux indiqués pour financer son acquisition ; il reconnaît avoir été informé qu'en conséquence il ne saurait se prévaloir du bénéfice de la loi du 13 juillet 1979 en cas de non obtention d'un crédit autre que celui ou ceux qu'il aura mentionnés, notamment pour obtenir la restitution du dépôt de garantie stipulé sous l'article 1.11.

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

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

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

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

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

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

Le client s'engage à intervenir auprès de sa banque pour que le dossier de prêt soit transmis dans les meilleurs délais au notaire chargé de rédiger l'acte et au plus tard un mois avant la date de signature de l'acte authentique prévue à l'article II-4 du présent contrat.

Dans le cas où le CLIENT ne respecterait pas l'un ou l'autre de ces engagements, le RESERVANT pourra se prévaloir de l'article 1178 du Code Civil, selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque son bénéficiaire en a empêché l'accomplissement.

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

ARTICLE 1.8 – DUREE DE VALIDITE DU CONTRAT

A défaut de réalisation de la vente dans le délai de validité du contrat tel que prévu aux CONDITIONS PARTICULIERES, le présent contrat sera nul et de nul effet, sauf l'effet des dispositions relatives au dépôt de garantie stipulées sous l'article 1.11 ci-après.

ARTICLE 1.9 – DEPASSEMENT DU DELAI DE VALIDITE DU CONTRAT

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

A cet effet, le RESERVANT signifiera au CLIENT les nouvelles conditions dans les huit jours de l'expiration du délai du contrat initial, par lettre recommandée avec avis de réception.

Le CLIENT disposera d'un délai de 15 jours pour accepter ou refuser le nouveau contrat. Passé ce délai, et si le CLIENT n'a pas fait connaître sa réponse ou s'il a refusé, le présent contrat sera réputé nul et non avenu et le RESERVANT retrouvera sa pleine et entière liberté.

ARTICLE 1.10 – CONDITIONS SUSPENSIVES DE REALISATION DU CONTRAT DE RESERVATION

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

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

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

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

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

ARTICLE 1.11 – CONCLUSION DE LA VENTE

Après conclusion du BRS entre l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE et la MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE (Maître d'Ouvrage/ Opérateur), sous réserve de la réalisation des conditions suspensives susvisées, et dès lors que l'ensemble des pièces et autorisations préalables auront été recueillies, le projet d'acte notarié de vente et la copie du BRS (régularisé entre

le Maître d'Ouvrage et l'OFS) seront notifiés au CLIENT et la date à laquelle la vente pourra être signée lui sera précisée.

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

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

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

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

ARTICLE 1.12 – DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des biens réservés, le CLIENT verse à un compte spécialement ouvert à son nom la somme indiquée aux CONDITIONS PARTICULIERES, soit la somme de cinq cent euros (500,00 €) .

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable.

1. En cas de réalisation de la vente :

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

2. En cas de modification substantielle du programme immobilier :

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

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

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

3. En cas de non-réalisation de la vente du fait du RESERVANT :

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

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

nullité du contrat en application du dernier alinéa de l'article 1.7.

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

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

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

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

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

Ce dépôt de garantie sera également restitué dans le cas où le CLIENT n'obtiendrait pas les prêts visés aux conditions particulières à condition qu'il en ait effectivement fait la demande et puisse en justifier.

Au cas où, par sa faute ou sa négligence, le CLIENT aurait empêché l'obtention de ces prêts, le montant du dépôt de garantie resterait acquis à titre de dommages-intérêts forfaitaires au RESERVANT qui ne pourrait pas demander une quelconque autre indemnité.

Conformément à l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les articles R 261-28 à R 261-31 sont ci-après littéralement reproduits. Le CLIENT déclare en avoir pris connaissance.

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

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

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de la vente, si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2%, si ce délai n'excède pas deux ans.
Aucun dépôt ne peut être exigé, si ce délai excède deux ans.

<u>Article R 261-29</u>

Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial, ouvert au nom du CLIENT, dans une banque ou un établissement habilité à cet effet, ou chez un notaire.
Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble, ou un même ensemble immobilier, peuvent être groupés dans un compte unique spécial, comportant une rubrique par réservataire.

<u>Article R 261-30</u>

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

<u>Article R 261-31</u>

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

- *Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire,*
- *Si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel, révisé le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire.*

- *Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble, ou à une amélioration de sa qualité.*
- *Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis, ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat.*
- *Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,*
- *Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat, présente, dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à 10%.*

Dans le cas du présent article, le CLIENT notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

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

ARTICLE 1.13 – ENREGISTREMENT

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

ARTICLE 1.14 – PRISE D'EFFET DU PRESENT ACTE

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

Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de **dix jours** à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

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

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

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

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

Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une

amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.

ARTICLE 1.15 – DONNEES PERSONNELLES

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

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

Article 1.16 - CONDITIONS DE LA VENTE

- Le réservataire :
  - supportera et acquittera tous les droits, les taxes, les avances de quote-part de copropriété, les frais de son acte de prêt éventuel et les émoluments des actes notariés,
  - une quote-part des frais liés au montage (frais du dépôt de pièces, du règlement de copropriété et du BRS Opérateur)
  - continuera tous les contrats d'abonnements relatifs au bien vendu à compter de la mise à disposition,
  - supportera les impôts et charges afférents à l'immeuble à compter de l'entrée en jouissance.

- Le réservataire s'obligera à exécuter et à respecter toutes les charges et conditions qui découleront du règlement de copropriété si elle s'avère nécessaire, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à ce sujet contre le réservant pour quelque cause que ce soit.

- Le réservataire profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le réservant.

- Le réservant conservera en dépit de la vente, la qualité de Maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art et de toute administration ou service concédé ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tout tiers, et ce jusqu'à l'obtention du certificat de conformité.

En conséquence, il restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour la réception des bâtiments, ainsi que pour demander tout permis modificatif.

Le réservataire s'interdira de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du réservant, et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

- **En raison des risques inhérents au chantier, le réservataire s'interdit formellement de pénétrer dans l'immeuble en cours de construction objet de la réservation ou dans tout autre immeuble construit par le réservant sans l'autorisation expresse de ce dernier. En toute hypothèse, si un accident se produisait, le réservataire s'engage à en supporter définitivement toutes les conséquences et renonce à exercer quelques recours que ce soit contre le réservant.**

ARTICLE 1.17 - QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU VENDEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX

En contrepartie des obligations contractées par le **RESERVANT**, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est stipulé ce qui suit :

1° -Conservation par le Vendeur de la qualité de Maître de l'Ouvrage

Le **RESERVANT** conserve, malgré la vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la réception des travaux.

En conséquence, le **RESERVANT** restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

2° -Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et à sa mise en état d'habitabilité

a) La signature par le **RESERVATAIRE** de son acte de vente emportera automatiquement constitution du vendeur pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la construction de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus.

Et de plus, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs.
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés.
- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux.
- Pour déposer toute demande, plan, d'une manière générale, tous documents nécessaires.

b) En outre, le **RESERVANT** se trouvera également investi de tous pouvoirs à l'effet d'établir toutes conventions de cour commune, procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrain, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation de l'immeuble projeté, soit à sa desserte.

c) Le **RESERVANT** par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour obtenir une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

Toutefois, cette demande devrait respecter les règles générales du permis de construire et en particulier, la surface de plancher.

Cette demande devra avoir reçu un avis favorable de l'architecte de l'ensemble immobilier qui devra s'assurer de sa parfaite intégration dans le programme.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auraient pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété.

d) Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au **RESERVANT** dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **RESERVANT**. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance de l'attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

e) Le **RESERVANT** devra rendre compte à ses mandants et notamment aux acquéreurs, conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code civil.

Toutefois, il est convenu que le prix de la vente tient compte de toutes les sommes qui pourraient être payées à des tiers et reçues de tiers à titre notamment d'achats ou cessions de servitudes, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrains ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par le **RESERVANT**.

En conséquence, toutes sommes versées ou reçues à ce titre par le **RESERVANT**, seront à la charge ou profiteront à ce dernier, sans que le prix de la vente puisse en être modifié.

3° -Autorisation de modifier les lots de l'état descriptif de division autres que ceux présentement vendus

Le **RESERVATAIRE** autorise dès à présent le **RESERVANT** à modifier les lots dont il restera propriétaire, sans faire appel au concours des autres propriétaires, l'état descriptif de division par la subdivision de lots, à procéder au détachement des locaux de certains lots pour les adjoindre à d'autres, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété ou encore d'affecter la consistance des locaux vendus au **RESERVATAIRE**.

ARTICLE 1.18 - SYNDIC

Le **RESERVANT** maître de l'ouvrage conservera la qualité de syndic provisoire jusqu'à l'achèvement des parties privatives.

Dès cet achèvement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

ARTICLE 1.19 - POUVOIRS AU SYNDIC POUR RECEPTIONNER LES PARTIES COMMUNES

Le **RESERVATAIRE** donnera, en outre, tous pouvoirs au syndic de la copropriété pour procéder en son nom à la constatation du parachèvement des parties communes ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'immeuble.

Il est fait observer que ces pouvoirs ne seront pas donnés au syndic provisoire mais au syndic nommé par la première assemblée générale, à défaut le procès-verbal serait inopposable au syndicat des copropriétaires.

ARTICLE 1.20 - DECLARATIONS GENERALES

A/ - Absence de garantie de contenance du terrain

La contenance du terrain n'est pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, excédât-elle le vingtième, fera le profit ou la perte du **RESERVATAIRE.**

Toutefois, dans le cas où il existe ou viendrait à exister des jardins ou jardinets affectés à la jouissance exclusive et privative des propriétaires d'appartements ou de locaux sis en rez-de-chaussée, la contenance de ces jardins ou jardinets est garantie avec une marge de tolérance de 5 %.

B/ - Servitudes

Le **RESERVATAIRE** supportera les servitudes passives, pouvant grever l'**IMMEUBLE,** sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, sans recours contre le **RESERVANT,** et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le **RESERVANT** déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles

éventuellement sus-relatées ou pouvant résulter des énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

Le **RESERVATAIRE** sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le **RESERVANT.**

C/ - Usage des jardins à jouissance privative

Les jardins à jouissance privative sont des jardins d'ornement ou à vocation ornementale.

D/ - Contrats d'abonnements

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, à l'électricité, qui auront été souscrits par le **RESERVANT,** seront continués par le syndicat des copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété.

Le **RESERVATAIRE** fera son affaire personelle de la souscription des contrats propres à la desserte des locaux qui lui seront vendus.

E/ - Impôts

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les biens vendus seront à la charge du **RESERVATAIRE** à compter de la date à laquelle, le **RESERVANT** lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition.

F/ - Assurances

Le **RESERVANT** sera tenu, à compter de la mise hors d'eau et jusqu'à la mise des locaux à la disposition du **RESERVATAIRE** ainsi qu'il est dit ci-après**,** d'assurer l'ensemble immobilier contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale.

Le syndicat des copropriétaires devra continuer les polices d'assurances contractées par le **RESERVANT.**

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'assurerait plus que pour une somme inférieure à sa valeur vénale, le **RESERVATAIRE** devrait, tant que les causes de la vente seront dues, contracter une assurance de façon à ce que son local soit assuré contre l'incendie pour une somme égale à sa valeur de reconstruction à neuf.

G/ - Frais et émoluments

Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence, à l'exclusion de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) comprise dans le prix, seront supportés par le **RESERVATAIRE**.

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

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

Il est expressément convenu entre les parties que les frais afférents à la conclusion dudit acte contenant Bail Réel Solidaire appelés à l'Opérateur feront l'objet d'une refacturation auprès du RESERVATAIRE lors de la signature de l'acte de cession de droits réels immobiliers

Fin des conditions générales

ARTICLE 2 – CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – DESCRIPTION DU BIEN VENDU

Il est ici rappellé que les **BIENS** dont la désignation suit et lesquels seront considérés en leur état futur d'achèvement conformément aux articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation :

DESIGNATION	**COMPOSITION DES LIEUX**	
N° Lot principal :	… Pieces principales	… Dégagement(s)
	… Salle(s) de bains	… Salle(s) d'eau
	… Cuisine	… Chambre(s)
Surface habitable :	…… m² environ	
Balcon :	…… m² environ	
Terrasse :	…… m² environ	
Rangement :	…… m² environ	
Logement PMR	☐ Oui ☐ Non	
N° lot stationnement :		
N°lot annexe (local à vélo) :		

La consistance du local réservé résulte en outre du plan annexé au présent contrat et dont le réservataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Les plans visés ci-annexés sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à mise au point des plans d'exécution avec les entreprises.

Il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 5% par rapport à la surface habitable du bien vendu ne pourront fonder aucune réclamation.

Il est convenu que le RESERVANT pourra apporter aux plans et descriptifs les modifications imposées par l'administration ou toute modification non substantielle qui s'avérerait nécessaire. Le RESERVANT pourra, de même, consentir au profit des tiers, collectivités ou services publics, toute servitude qui s'avérerait nécessaire.

Toutefois, en cas de modifications substantielles du programme immobilier, le RESERVANT s'engage à informer le RESERVATAIRE par lettre de recommandée avec accusé de réception au plus tard 30 jours à compter de la survenance de la modification.

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

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

Le RESERVATAIRE déclare avoir parfaite connaissance de l'implantation de l'opération et de son environnement pour s'être rendu sur les lieux.

ETAT DES RISQUES POLLUTION

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

I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme ou assujettis à des obligations de débroussaillement et de maintien en l'état débroussaillé résultant du titre III du livre Ier du code forestier, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques ou de ces obligations. A cet effet, un état des risques, indiquant, le cas échéant, l'existence de ces obligations, est établi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sans préjudice du deuxième alinéa du présent II, lors de la conclusion du bail, l'état des risques est annexé au contrat de location, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ou aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — (Abrogé).

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer, dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article, l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

Lorsqu'un immeuble est soumis aux obligations prévues à l'article L. 121-22-5 du code de l'urbanisme, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'en informer l'acquéreur ou le locataire dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article.

V. — En cas de non-respect du I, des troisième à cinquième alinéas du I bis, du dernier alinéa du II et du IV du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime.

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

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

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

PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT
Non concerné

RECUL DU TRAICT DE COTE
Commune non concernée

PERIMETRE D'APPLICATION D'UNE OBLIGATION DE DEBROUSSAILLEMENT
Non concerné

SECTEUR D'INFORMATION SUR LES SOLS
Non concerné

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

ABSENCE DE SINISTRE
Le RESERVANT déclare que le bien vendu n'a pas subi, à sa connaissance, de sinistres qui ont fait l'objet d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, pendant la période où il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé.

ALEA-RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES
Le RESERVANT déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de Loire-Atlantique établie par le Ministère de l'Ecologie Départementale de l'Equipement de Loire-Atlantique.
Il résulte de cette cartographie dont une copie numérisée est annexée aux présentes que le BIEN est situé en zone d'aléa faible/

ARTICLE 2.2 - DELAI DE SIGNATURE DE L'ACTE NOTARIE

La signature de l'acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement devra intervenir en l'étude denommée **Notaires Presqu'île Associés**, société titulaire d'un Office notarial à LA BAULE ESCOUBLAC (44500), 20 avenue Jean de Neyman **dans les dix huit (18) mois des présentes, soit à partir du 1er semestre 2028.**

Faute par le RESERVATAIRE d'avoir signé l'acte à la date fixée par le RESERVANT, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au RESERVATAIRE huit jours à l'avance de se présenter au jour et heure fixés à l'Etude du Notaire du RESERVANT, le défaut de régularisation de l'acte rendant au RESERVANT sa pleine et entière liberté.

Toutefois, au cas où le report de la date de signature à une date ultérieure serait accepté par le RESERVANT, le prix total indiqué ci-après serait augmenté d'une indemnité compensatrice calculée prorata temporis au taux de 1 % par mois, sauf renonciation unilatérale expresse du RESERVANT.

Les frais et honoraires de l'acte notarié seront à la charge du RESERVATAIRE, ainsi que la quote-part afférente au montage juridique de l'opération (actes de dépôt de pièces et de leurs suites, règlement de copropriété, état descriptif de division, création d'une association syndicale…).

ARTICLE 2.3 - DELAI DE LIVRAISON

Le **RESERVANT** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des **BIENS** vendus soient achevés et livrés au plus tard pour la fin du **2ème semestre 2029**, *sous réserve d'un lancement des travaux au 1er semestre 2027 au plus tard,*

Soit un achèvement au plus tard le 31/12/2029

Sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison, ainsi rappelé sous l'article 1-4.

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

Etat d'avancement des travaux

Le **RESERVANT** déclare et le **RESERVATAIRE** reconnaît que l'**IMMEUBLE** dont dépendent les **BIENS** objet du présent contrat se trouve actuellement au stade suivant :

« ++++++++++++ », ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ++++++, le ++++++++, dont une copie est demeurée ci-jointe.

En outre, le **RESERVANT** déclare que la partie déjà exécutée des travaux l'a été en conformité des plans et de la notice descriptive ci-après énoncés.

Ou

Le RESERVANT déclare que les travaux ne sont pas encore entamés.

ARTICLE 2.4 - PRIX

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **+++ (++,++ euros)** Hors taxe.

La TVA applicable à l'opération sera celle en vigueur au jour de la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement. En cas de modification légale en matière de TVA, d'impôt ou autre taxe frappant les éléments constitutifs du prix, ce dernier sera ajusté en conséquence à la charge du réservataire lors de la vente, le prix hors taxes étant ferme et définitif.

Le présent contrat est conclu à un prix, TVA au taux de **5,5 %** comprise, soit un montant de TVA de : **+++++ ++++++ € TTC** (en chiffres)

Soit un montant de ++++++++++++ Toutes Taxes Comprises (en toutes lettres).

Les frais de notaire à la signature du contrat de vente en l'état futur d'achèvement seront supportés par le RESERVATAIRE et n'apparaissent pas dans le total à financer.

En cas de variation du taux de la T.V.A. entre la date de ce jour et celle de l'acte authentique de vente, le prix ci-dessus subirait l'indice de cette variation.

De même, si le taux de la T.V.A. venait à être modifié avant l'expiration d'une des périodes d'échelonnement du paiement du prix, l'encaissement correspondant et ceux ultérieurs subiraient cette variation.

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

« Compte tenu du régime fiscal spécifique attaché à la cession de droits réels immobiliers dans le cadre du dispositif du BRS, et notamment du bénéfice du taux réduit de T.V.A. de 5,5 %, l'OFS entend mettre en place le dispositif conventionnel suivant en cas de remise en cause du régime fiscal de faveur du fait ou de la faute du preneur, lequel sera rappelé et accepté à titre irrévocable par l'Acquéreur aux termes de l'acte contenant Cession de Droits Réels Immobiliers.

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

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

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

Le Réservataire reconnaît être parfaitement informé :

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

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

2.1.1.PAIEMENT DU PRIX

Au cas de réalisation le prix sera payable de la façon suivante :

Stade de travaux	Pourcentage appelé	Montant TTC	Cumul
A la signature de l'acte authentique	5%		5%
A l'achèvement des fondations	30%		35%
A la livraison du logement	65%		100%
Total	100%		

Étant précisé que conformément à la loi, l'échelonnement du paiement du prix n'excède pas :

- 35% à l'achèvement des fondations,
- 70% à la mise hors d'eau,
- 95% à l'achèvement de l'immeuble.

Les fractions payables en fonction de l'état d'avancement de travaux atteint au jour de la notification du projet de vente seront exigibles lors de la signature de l'acte authentique de vente.

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

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

Frais

Le RESERVATAIRE supportera et acquittera tous les droits, taxes, honoraires de notaire et contribution de sécurité immobilière, et d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente r, y compris ceux du présent acte, ainsi que de tout prêt qu'il contracterait, et et tous frais de procuration authentique.

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

Conformément aux dispositions des articles L.255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, modifiées par la loi n° 2022-217 (3DS) du 21 février 2022, un bail réel solidaire unique est conclu entre l'OFS et l'Opérateur. Il est expressément convenu entre les parties que les frais afférents à la conclusion dudit acte contenant Bail Réel Solidaire appelés à l'Opérateur feront l'objet d'une refacturation auprès du RESERVATAIRE lors de la signature de l'acte de cession de droits réels immobiliers

Intérêts de retard - Indemnités

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance serait, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'un intérêt de un pour cent (1 %) par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier. Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas, de la part du **VENDEUR**, accord de délai de règlement.

Ces dispositions s'appliqueraient, le cas échéant, aux cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués à l'**ACQUEREUR**.

Au cas où le vendeur serait tenu de produire à un ordre, il aurait droit à une indemnité fixée à forfait à trois pour cent (3 %) des sommes restant dues.

Indivisibilité

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

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

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

Indemnité en cas de résolution

La résolution de la vente pour quelque cause qu'elle intervienne donnera lieu au paiement par la partie à laquelle elle est imputable d'une indemnité égale à 10 % du prix.

Réserve est faite au profit de la partie lésée de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

PAIEMENT DES CHARGES ET IMPOTS

L'acquéreur acquittera, à compter de la mise à disposition ou à compter de son entrée dans les lieux, si celle-ci est antérieure, et dans les conditions du règlement de copropriété établi selon les principes d'usage, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus. Il supportera à compter de la même date, tous les impôts, contributions et autres charges afférents à l'immeuble.

2.4.2. REDEVANCE LIEE AU BAIL REEL SOLIDAIRE

Conformément à l'article 1-5 des conditions générales, le RESERVATAIRE sera redevable auprès de l'OFS Atlantique Accession Solidaire d'une redevance calculée selon le principe suivant : **0,94 €/M² SHAB par mois**, révisée annuellement le 1er janvier de chaque année en fonction des variations de l'IRL (Indice de référence des loyers),

Soit…….euros par mois.

La redevance désigne la redevance due par les Preneurs – Utilisateurs après achèvement de l'immeuble et à compter de la prise d'effet du Bail Réel Solidaire mais seulement en ce qui concerne les droits et obligations à la charge de ce même preneur.

Conformément aux dispositions de l'article L.255-3 du Code de la construction et de l'habitation, la prise d'effet dudit BRS se matérialise par la signature de la cession des droits réels immobiliers.

ARTICLE 2.5 - DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation, le RESERVATAIRE effectuera dans les DIX (10) jours un virement d'un montant **de CINQ CENT EUROS (500 €**) sur le compte de la société **Notaires Presqu'île Associés**, notaire à LA BAULE ESCOUBLAC, sur le RIB ci-après :

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

Référence à rappeler pour le virement : **TY MES / nom du réservataire**

La somme déposée au titre de dépôt de garantie est indisponible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente (sauf résiliation des hypothèses prévues aux b) et c) ci-dessous).

Il est précisé qu'elle :

a) S'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise,

b) Sera restituée, sans indemnité de part ni d'autre, au RESERVATAIRE dans les trois mois de la demande dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-dessous à l'article 10, ou si la condition suspensive prévue à l'article 8 ne se réalise pas,

c) Sera acquise au RESERVANT qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le RESERVATAIRE ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celle indiquée au b) du présent article.

ARTICLE 2.6 - PRETS SOLLICITÉS PAR LE RESERVATAIRE

☐ Le RESERVATAIRE SOLLICITE UN PRËT

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir été informé des dispositions des articles L 312-1 à L 312-36 du Code de la consommation et avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application desdits articles et répondant aux caractéristiques suivantes :

1°) - Soumission du contrat de réservation à la condition suspensive d'octroi d'un ou plusieurs prêts

Les parties sont convenues de soumettre les présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts, le prix de la vente devant être payé à l'aide d'un ou de plusieurs prêts, qui ne sont pas encore "obtenus" par le **RESERVATAIRE.**

2°) - Conventions relatives à la réalisation de la condition suspensive d'obtention de prêt(s)

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu, étant observé que dans la suite du présent paragraphe le ou les prêts sollicités seront désignés sous le vocable "les prêts" :

a) Qu'elle sera réalisée par l'obtention d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :
- Montant : ,
- Organismes sollicités : tout autre organisme monétaire ou de crédit.
- Durée : ,
- Conditions financières :

Le **RESERVATAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :
- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Les charges résultant de ces prêts ne représenteront pas plus du tiers de ses revenus.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles.
- Les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront sauf imprévu, être mises en place.

b) Que ce prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée par la remise par la banque au **RESERVATAIRE** de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 313-24 et suivant du Code de la consommation, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées dans le délai de réalisation des présentes, et par l'obtention de l'agrément définitif de l'emprunteur par une compagnie d'assurance aux conditions exigées par la banque.

c) Mais le dépôt des dossiers de prêt finalisés devra être effectués dans les trois mois, et l'offre produite dans les deux mois suivant ce ou ces dépôts.

d) "L'obtention" ou la non "obtention" du ou des prêts demandés devra être notifiée par le **RESERVATAIRE** au **RESERVANT** par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au plus tard dans les cinq jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

e) Renonciation à la condition suspensive :
La condition suspensive instaurée constitue pour le **RESERVATAIRE** un droit acquis dont il se trouve investi du fait des présentes et c'est dans son intérêt que ce droit a été créé.
En conséquence, le **RESERVATAIRE** pourra, s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de cette condition suspensive dès lors que cette renonciation interviendrait avant l'expiration du délai fixé au paragraphe « c) » qui précède à l'issue duquel la condition serait défaillie.

ARTICLE 2.7 - OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Le **RESERVATAIRE** s'oblige :

- A déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai d'un mois à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **RESERVANT.**
- A effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts.
- A faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.
- A se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacité et accepter de payer les surprimes éventuelles de même que pour ses éventuels co-emprunteurs et cautions.

D'une manière générale, il devra faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, en sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

En cas de non-obtention du ou des prêts, comme aussi en cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues.

Le **RESERVATAIRE** pourra recouvrer son dépôt de garantie sans intérêt dans les conditions déterminées au paragraphe "Dépôt de garantie".

☐ LE RESERVATAIRE NE SOLLICITE PAS DE PRÊT

Le RESERVATAIRE doit en ce cas faire précéder sa signature de la mention manuscrite suivante :

« *Je déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé(e) que, si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du bénéfice de la condition suspensive de son obtention prévue au paragraphe 8 et codifiée aux articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation.* ».

Mention manuscrite du RESERVATAIRE

.....

.....

.....

.....

Mention manuscrite du CO-RESERVATAIRE

.....

.....

.....

.....

Apport personnel :

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

Montant de l'apport : ..... €

ARTICLE 2.8 - NOTIFICATION

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RESERVATAIRE. Celui-ci aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix jours à compter de la réception de cette lettre.

« Article 1126 du code civil : *« Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen ».*

Le **RESERVATAIRE** accepte que la notification du projet de l'acte prévu par l'article R 231-30 du Code de la Construction, soit réalisé avant la signature de l'acte authentique par le Notaire en charge du programme par recommandé électronique, conformément à l'article 1126 du code civil précité, à l'adresse électronique suivante :

……

……
(deux adresses emails distinctes si pluralités d'acquéreurs)

Le **RESERVATAIRE** se verra notifié avant la signature de l'acte authentique de vente, le projet de cet acte.

Cet acte sera reçu par Maître Christelle COSSADE, notaire au sein de l'Office Notarial dénommé Notaires Presqu'Ile Associés, situé à LA BAULE ESCOUBLAC (44500), 20 avenue Jean de Neyman au plus tard dans les délais susindiqués

Le **RESERVATAIRE** peut toutefois demander que l'acte de vente soit signé, quand bien même le **RESERVANT** ne lui aurait pas encore notifié le projet d'acte de vente.

Faute par le **RESERVATAIRE** d'avoir signé à la date fixée par le **RESERVANT** et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au **RESERVATAIRE** huit (8) jours à l'avance, à se présenter à jour et heure fixes devant le notaire ci-dessus désigné ; le défaut de régularisation de l'acte rendant au **RESERVANT** pleine et entière liberté.

ARTICLE 2.9 - CONDITIONS PARTICULIERES

A/ - Règlement de copropriété

Le **RESERVATAIRE** devra respecter les dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels.

B/ - Paiement des charges de copropriété :

Le **RESERVATAIRE** supportera sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle le **RESERVANT** lui aura notifié que les locaux vendus sont mis à sa disposition.
Il sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant dont il profitera.

C/ - Visite du chantier

Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.
S'il transgressait cette interdiction le **RESERVATAIRE** ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité du **RESERVANT,** de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un d'eux.

D/ - Commercialisation du programme - Affichage

Le **RESERVANT** pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement du **RESERVATAIRE,** procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc... pour les besoins de la commercialisation de l'**IMMEUBLE** dont il s'agit et cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.

ARTICLE 2.10 – DIAGNOSTICS/DOCUMENTATION

Etat des risques

Un état des risques est joint.

Le **RESERVATAIRE** déclare que ledit état lui a été remis préalablement à la signature du présent contrat.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

ARTICLE 2.11 - CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT

Le **RESERVANT** devra remettre au **RESERVATAIRE** au moment de la livraison, et dans la mesure où le permis de construire est postérieur au 1er janvier 2023, un carnet d'information du logement établi en conformité des dispositions des articles L 126-35-2 à L 126-35-11 et R 126-32 à R 126-34 du Code de la construction et de l'habitation. Le **RESERVATAIRE** devra par la suite tenir à jour ce carnet.

ARTICLE 2.12 - FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant à usage d'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent acte avec ses annexes lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de **dix jours** à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, l'**ACQUEREUR** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet égard, le **VENDEUR** constitue pour son mandataire l'Office Notarial dénommé Notaires Presqu'Ile Associés 20 avenue Jean de Neyman, 44500 LA BAULE ESCOUBLAC aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette rétractation.

Il est ici précisé à l'**ACQUEREUR** que :

- dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.
- en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant,
- en cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, si aucun versement ne peut intervenir directement entre les parties pendant le délai de rétractation, l'alinéa deuxième dudit article dispose que :

« lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat de prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. »

Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. »

NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE

L'**ACQUEREUR** donne son accord pour que la notification du courrier de purge du délai de rétractation et de l'envoi projet de l'acte lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil, à l'adresse suivante susvisée.

L'**ACQUEREUR** reconnait et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un **ACQUEREUR** au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralité d'acquéreurs, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

PRECISIONS	
Pluralité d'acquéreurs non mariés	Notification à chacun d'eux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente
Acquéreurs sous régime de la communauté (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la communauté (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation. Si non-rétractation et si son conjoint devait intervenir à l'acte authentique, il faudra purger pour lui seul le délai de rétractation.
Acquéreurs sous régime de la séparation de biens (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la séparation de biens (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation.

Le tout sauf pouvoir réciproque donné par les acquéreurs aux présentes pour que la signature de l'un seul emporte accusé de réception des deux.

Le RESERVANT déclare que l'adresse mail à utiliser pour la notification par voie électronique est la suivante :

Monsieur/Madame +++ : @@
Monsieur/Madame +++ : @@

ARTICLE 2.13 - NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

ARTICLE 3 - CLOTURE

ARTICLE 3.1 DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **RESERVANT** déclare avoir porté à la connaissance du **RESERVATAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **RESERVANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **RESERVATAIRE**.

Pareillement, le **RESERVATAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **RESERVANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

ARTICLE 3.2 - RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

ARTICLE 3.3 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les requérants font élection de domicile en leur domicile ou siège indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 3.4 - REMISE DE DOCUMENTS

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu :
- Un exemplaire du présent contrat avec la note technique annexée.
- le BRS banalisé
- Un plan masse de l'immeuble, localisant le bâtiment et les stationnements
- le plan coté des locaux objet des présentes.
- un état des risques et pollutions

Article 3.5- ANNEXES

- Avis d'imposition N-2
- Plans des niveaux
- Plan du lot principal ;
- Plan(s) du ou des locaux accessoires ;
- Notice descriptive ;
- Etat des risques et pollution ;
- Copie du Bail Réel Solidaire banalisé.
- note du Ministère du Logement et du modèle d'attestation sur l'honneur

Fait en trois exemplaires à …… Le ……

LE MAITRE D'OUVRAGE	**LE CLIENT**
(Lu et approuvé)	(Lu et approuvé)
Signature	Signature