

100929702
AT/GC/

**CONTRAT PRELIMINAIRE A UN CONTRAT DE VENTE
EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT D'UN LOGEMENT**

LA HAUTE GOURNIERE

LA CHAPELLE SUR ERDRE

INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

Il est fait observer que si la durée de validité, prorogée ou non, d'une promesse de vente consentie par une personne physique, est supérieure à dix-huit mois, la promesse de vente doit être faite en la forme authentique, et ce à peine de nullité, en outre s'il s'agit d'une promesse unilatérale, elle doit faire l'objet d'une indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de cinq pour cent du prix, dont le versement ou la caution doivent être déposés entre les mains d'un notaire.

**CONTRAT DE RESERVATION
ACCESSION SOCIALE COOPERATIVE**

EST ETABLI LE PRESENT CONTRAT DE RESERVATION ENTRE :

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

Représentée par Monsieur **Mickaël HARDOUIN**, agissant en qualité de Directeur, et nommé à cette fonction par une décision du Conseil d'Administration du 03 mars 2020, et ayant tous pouvoirs pour les présentes par une décision du Conseil d'Administration du 03 mars 2020

Ci-après dénommée le "**RESERVANT**"

D'UNE PART

ET

RESERVATAIRE

Nom :

.....

Nom de naissance :

.....

Prénoms :

.....

Adresse :

.....

.....

Adresse mail :

.....

Tel. Domicile :

.....

Tel. Portable :

.....

Profession :

.....

Date et lieu de naissance (indiquer le département également) :

A

Le

CO-RESERVATAIRE

Nom :

.....

Nom de naissance :

.....

Prénoms :

.....

Adresse :

.....

.....

Adresse mail :

.....

Tel. Domicile :

.....

Tel. Portable :

.....

Profession :

.....

Date et lieu de naissance (indiquer le département également) :

A

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 :****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 **Maître Antoine TEITGEN** ou l'un de ses associés.

- Madame _____ Monsieur _____ est/sont présent(s) à l'acte

EXPOSE

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

PREAMBULE

Les conditions d'accès à la propriété de ces logements, revêtent, pour le réservant en sa qualité de Coopérative 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), 10 % des ménages devant être sous les plafonds des prêts PAS (Prêt Accession Sociale).
 - L'achat dans le cadre de la loi « PINEL » est autorisé.

La loi du 10 septembre 1947, dans son article 3, prévoit :

« Les coopératives ne peuvent admettre les tiers non sociétaires à bénéficier de leurs services ».

Chaque 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.

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT :

A) SITUATION JURIDIQUE

La Commune de la CHAPELLE-SUR-ERDRE située dans le département de la Loire-Atlantique, afin de respecter ses obligations dans le cadre de la loi Solidarité et renouvellement urbain et de la loi 3DS du 21 février 2022, a décidé, ainsi qu'il résulte d'une délibération du Conseil Municipal de céder les biens ci-dessous désignés aux acquéreurs dénommés SA COOPERATIVE D'HLM MAISON FAMILIALE LA et ATLANTIQUE HABITATIONS.

L'acte de vente comportant cession des biens et droits immobiliers sera constaté par acte authentique reçu par Maître Antoine TEITGEN, notaire à LA CHAPELLE SUR ERDRE.

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** a entrepris la construction d'un **ENSEMBLE IMMOBILIER** sur un terrain situé à LA CHAPELLE SUR ERDRE (44240), Les Besneries,

Un dossier de demande de permis de construire a été déposé conjointement par les sociétés dénommées SA COOPERATIVE D'HLM MAISON FAMILIALE LA et ATLANTIQUE HABITATIONS, auprès de la mairie de LA CHAPELLE SUR ERDRE (44240), le 6 juin 2023.

Un arrêté de permis de construire a été délivré par ladite mairie le 15 décembre 2023, sous le numéro PC 44035 23 Z1029.

L'affichage a été effectué de manière régulière sur le terrain. L'autorisation est à ce jour purgée de tous recours et retrait.

L'ensemble immobilier sera composé à son achèvement de plusieurs bâtiments devant comprendre 66 logements et un local d'activité répartis comme suit :

- 3 bâtiments collectifs de 9 logements chacun en R+2
- 18 logements superposés « intermédiaires » en R+1
- 21 maisons individuelles groupées en R+1

Le tout d'une surface de plancher de 4 416 m² déclarée au dossier de permis de construire.

Sur les parcelles suivantes d'une superficie à définir plus précisément par géomètre expert à prendre sur deux parcelles de plus grandes importances figurant ainsi au cadastre :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
BC	584	LES BESNERIES	00 ha 21 a 50ca
BC	587	LES BESNERIES	01 ha 24 a 48 ca
			Total : 01 ha 45 a 98 ca

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

Etant ici précisé que les parcelles résultent de la division d'immeubles de plus grandes importances :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
BC	106	BC	584
		BC	585
		BC	586

BC	107	BC	587
		BC	588
		BC	589
		BC	590

Les parcelles cadastrées section BC numéros 585, 586, 588 et 589, seront cédées à Nantes Métropole.

Aux termes d'un procès-verbal de cadastre numéro 5169W, publié au service de la publicité foncière de NANTES.

ARTICLE 2 - DESIGNATION GENERALE DES LOTS EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT OBJETS DES PRESENTES

Les **BIENS** dont la désignation suit 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)
N°(s) lot annexe :	... Salle(s) de bains	... Salle(s) d'eau
	... Cuisine	... Chambre(s)
Surface habitable :	 m ² environ	
Balcon :	 m ² environ	
Terrasse :	 m ² environ	
Rangement :	 m ² environ	

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.

ARTICLE 3 – QUALITE DE LA CONSTRUCTION

Celle-ci résulte de la notice descriptive sommaire des parties privatives et communes de l'ensemble immobilier, annexée au présent contrat et dont le RESERVATAIRE reconnaît avoir pris connaissance.

ARTICLE 4 - 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 de **Maître Antoine TEITGEN, notaire à LA CHAPELLE SUR ERDRE** :

- *pour les réservataires ayant conclu le présent contrat de réservation avant le commencement des travaux de construction de l'immeuble : au plus tard douze (12) mois après la déclaration d'ouverture de chantier,*
- *et pour les réservataires ayant conclu le présent contrat de réservation après le commencement des travaux de construction de l'immeuble : au plus tard douze (12) mois après la conclusion des présentes.*

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 5 – 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 2027**, sous réserve d'un lancement des travaux au 1er semestre 2025 au plus tard.

Soit un achèvement au plus tard le 31/12/2027.

Sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Ce délai sera suspendu s'il survenait un cas de force majeure ou plus généralement pour une cause légitime de suspension du délai de livraison, il en sera ainsi notamment en cas d'intempéries au sens de la Réglementation de Travaux sur les Chantiers de Bâtiments, de conflits armés, grèves, carence des transports ferroviaires ou routiers, accidents techniques, redressement judiciaire, liquidation amiable ou judiciaire, la cessation d'activité d'une entreprise et sous réserve de l'absence de recours contre le permis, ou 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...



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

- Intempéries prises en compte par la Caisse du bâtiment et des travaux publics, empêchant les travaux ou l'exécution des "voies et réseaux divers" (VRD) selon la réglementation des chantiers du bâtiment.

- Grèves générales ou partielles affectant le chantier ou les fournisseurs.

- Retards résultant de la liquidation des **BIENS**, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire 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).

- Retards provenant de la défaillance d'une entreprise (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'oeuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).

- Retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.

- Retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tout élément de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-oeuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tout élément dans le sous-sol susceptible 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 **RESERVANT**.

- Troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.

- Epidémies ou pandémies amenant tant l'autorité publique que les entreprises participantes directement ou indirectement au chantier à prendre des mesures sanitaires liées à la protection des personnes.

- Retards imputables aux compagnies cessionnaires de fourniture d'énergie et de ressources.

- Retards de paiement du **RESERVATAIRE** tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le **RESERVANT** aurait accepté de réaliser.

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, si elle est inhérente au chantier lui-même, sera apportée par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE** par une lettre du maître d'oeuvre.

ARTICLE 6 - 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.

Soit un montant de **€ (euros)** Toutes Taxes Comprises.

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.

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%
Au commencement des travaux	10 %		15 %
A l'achèvement des fondations	15 %		30 %
A l'achèvement du plancher haut du RDC	10%		40%
A l'achèvement du plancher haut du dernier niveau	10%		50%
A la mise hors d'eau et hors d'air	15%		65%
A l'achèvement des cloisons sèches	20%		85%
A l'achèvement du logement	10%		95%
A la livraison du logement	5%		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.

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.

ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation, le RESERVATAIRE effectuera dans les DIX (10) jours un virement d'un montant de MILLE EUROS (1 000 €) à l'ordre de **Maître Antoine TEITGEN, notaire à LA CHAPELLE SUR ERDRE, sur le RIB ci-après :**

Relevé d'identité Bancaire										
 Caisse des Dépôts	Trésorerie CARQUEFOU 8 rue Jules Verne 44472 CARQUEFOU CEDEX Tél : 02 40 50 94 02			Domiciliation : SIEGE SOCIAL						
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB			
				40031	00001	0000142523R	79			
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)						
				FR29	4003	1000	0100	0014	2523	R79
SELARL LENGART-LE BEC TEITGEN GENTILS Notaires Associés 4 rue de Sucé BP 4307 44243 LA CHAPELLE S ERDRE CEDEX				Identifiant International de la Banque (BIC)						
				CDCG FR PP						

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 8 - ARTICLES R 261-28 A R 261-31 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Conformément à la réglementation en vigueur, les articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation sont reproduits ci-dessous :

Article R 261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Article R 261-29

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

Article R 261-30

Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Article R 261-31

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

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 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 ;

c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 aux prévisions dudit contrat ;

d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;

e) 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 p. 100.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire 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 (3) mois à dater de cette demande.

ARTICLE 9 - PRETS SOLLICITÉS PAR LE RESERVATAIRE

□ Le RESERVATAIRE SOLLICITE UN PRÊT

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 : CREDIT MUTUEL ou 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.

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**

.....

.....

ARTICLE 10 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Condition suspensive applicable si le réservataire sollicite le (ou) les prêts indiqués à l'article 7 ci-dessus.

Le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou desdits prêts dans un délai de quatre (4) mois à compter de la réception dudit contrat.

Le RESERVATAIRE s'engage à transmettre au notaire de l'opération, une copie des offres de prêts dès leur acceptation.

Au cas où cette condition ne serait pas réalisée, les parties seraient déliées de leur engagement et le dépôt de garantie serait restitué, sans retenue ni indemnité, au RESERVATAIRE.

NON REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

A défaut d'obtention dans le délai imparti d'une ou plusieurs offres de prêt couvrant le besoin en financement du RESERVATAIRE tel que décrit au plan de financement, le RESERVATAIRE et le RESERVANT se trouveront dégagés de toute obligation, sauf si le RESERVATAIRE justifie pouvoir financer son acquisition par tout autre moyen, auquel cas la condition serait réputée réalisée.

Pour entraîner la caducité des présentes et donner lieu à restitution du dépôt de garantie, la non-obtention des prêts devra être notifiée par le RESERVATAIRE au RESERVANT par lettre recommandée.

ARTICLE 11 – 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,
 - 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 cahier des charges de la division volumétrique 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 13 – CONTRAT D'ASSURANCE et GARANTIES

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 au dit article du Code (société de garantie SGA HLM).

GARANTIES ET ASSURANCES

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."

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.

L'attestation de garantie établie par le garant est annexée.

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.

ARTICLE 14 - 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 ».

L'article 23 de la loi du 12 juillet 1984 disposant que le Notaire en charge du programme devra notifier le projet de contrat de location-accession au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par la présente le réservataire accepte que cette notification lui soit réalisée 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 l'Office Notarial situé 4, rue de Sucé à LA CHAPELLE-SUR-ERDRE 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 15 - 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 16 - REMISE DE DOCUMENTS

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu :

- Un exemplaire du présent contrat avec la note technique annexée.
- Un exemplaire du règlement de copropriété.
- Un plan masse de l'immeuble et le plan coté des locaux objet des présentes.

ARTICLE 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 18 - TRAVAUX MODIFICATIFS ET COMPLEMENTAIRES

Il est précisé qu'aucune modification, suppression ou amélioration ne pourra être demandée par le **RESERVATAIRE**, aux plans et devis descriptifs avant la remise des clefs.

ARTICLE 19 - 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.

POUVOIRS AU SYNDIC POUR RECEPIONNER LES PARTIES COMMUNES

Le **RESERVATAIRE** donne, 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 déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Il est fait observer que ces pouvoirs ne sont 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 20 - CONDITIONS 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 10 %.

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 **RESERVANT** précise toutefois que seront créées à terme une servitude de passage piétons et vélos au profit du domaine public ainsi qu'une servitude de passage au profit de Nantes Métropole pour l'accès à la station de relevage.

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

C/ - Contrats d'abonnements

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz, 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 personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des locaux qui lui seront vendus.

D/ - 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.

E/ - 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'assurera 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.

F/ - 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**.

De même le **RESERVATAIRE** supportera une quote-part des frais des documents contractuels (plans, règlement de copropriété), en proportion de la quote-part des parties communes attachée à ses lots.

ARTICLE 21 - CONDITIONS PARTICULIERES

A/ - Règlement de copropriété

Le **RESERVATAIRE** devra respecter les dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels dont il déclarera ci-après avoir connaissance, pour en avoir reçu une copie, préalablement à la signature du présent acte.

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 22 – 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.

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 1^{er} 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 23 - 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 Office Notarial 4, rue de Sucé à LA CHAPELLE-SUR-ERDRE aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

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 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** reconnaît 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-	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation. Si non-rétractation et si son conjoint devait

contrat)	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 24 - 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 25 - GARANTIE DE RACHAT

Sous réserve que le logement soit toujours occupé à titre de résidence principale, l'accédant peut par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, mettre en jeu la garantie de rachat dans les quinze ans à compter du transfert de propriété des biens réservés, si au jour de la demande il justifie que l'une des conditions ci-après est remplie :

- décès,
- décès d'un descendant direct faisant partie du ménage,
- mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé,
- chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'Agence Nationale pour l'Emploi,
- invalidité reconnue soit par la carte d'invalidité prévue à l'article 173 du Code de la Famille et l'Aide Sociale, soit par la décision de la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) (= ancien COTOREP),
- divorce,
- dissolution d'un pacte civil de solidarité.
- mariage
- conclusion d'un PACS
- naissance d'un enfant
- délivrance d'une carte d'invalidité à l'un des enfants à charge.

En cas de mise en jeu de cette garantie, le VENDEUR s'oblige à racheter le logement dans les conditions suivantes :

- dans les 5 premières années à compter de la date de levée d'option, le prix est égal au prix de vente du logement à la levée d'option,
- de la 6^{ème} à la 15^{ème} année à compter de la date de levée d'option, le prix est égal au prix de vente du logement à la levée d'option, minoré de 2,5% par année écoulée.

Ce prix est minoré le cas échéant, des frais de réparations nécessaires à une nouvelle occupation et justifiés par la production des factures correspondantes.

ARTICLE 26- GARANTIE DE RELOGEMENT

Garantie de relogement en cas de levée d'option

Conformément à l'article 5 de l'arrêté du 26 mars 2004, l'accédant bénéficie d'une garantie de relogement. Le ménage, dont les ressources sont inférieures aux plafonds mentionnés à la première

phrase de l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation, peut demander au vendeur ayant bénéficié de la décision d'agrément ou à une personne morale avec qui ce dernier a conclu une convention la mise en jeu d'une garantie de relogement. La garantie de relogement consiste à proposer au ménage trois offres de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, dans un délai de trois mois à compter de la demande de mise en jeu de ladite garantie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le ménage dispose d'un délai d'un mois à compter de la dernière offre pour l'accepter. À l'expiration de ce délai, si le ménage n'a pas accepté l'une des trois offres, la garantie cesse de s'appliquer.

Garantie de relogement en cas de non levée d'option

Conformément à l'article 9 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, le vendeur est tenu, au plus tard dans un délai de six mois à partir de la date limite fixée pour la levée d'option, de proposer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois offres de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités de l'occupant dès lors que ses revenus n'excèdent pas le niveau de ressources prévu à l'article L. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation. L'occupant dispose d'un délai d'un mois pour répondre à chacune de ces offres. À défaut d'acceptation des offres de relogement, à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la troisième offre, il est déchu de tout titre d'occupation du logement. À compter de la date limite fixée pour la levée d'option et jusqu'au départ des lieux, l'occupant verse une indemnité d'occupation qui ne peut être supérieure au montant de la redevance diminué de la fraction imputable sur le prix de l'immeuble.

Il reste tenu du paiement des redevances échues et non réglées ainsi que des dépenses résultant des pertes et dégradations survenues pendant l'occupation et des frais dont le vendeur pourrait être tenu en son lieu et place en application de l'article 28 ou du deuxième alinéa de l'article 32 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984. »

ARTICLE 27 - 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 28 - 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 événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements 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 29 - DISJONCTION DES PIECES JOINTES

Les parties conviennent que les pièces jointes au présent acte sous signature privée pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

Rappel des annexes :

- Avis d'imposition N-2
- Plan du lot principal ;
- Plan(s) du ou des locaux accessoires ;
- Notice descriptive ;
- Etat des risques et pollution ;

FAIT à Saint-Herblain
Le

LE RESERVATANT
(Lu et approuvé)
Signature

LE RESERVATAIRE
(Lu et approuvé)
Signature