

1047925
CG

CONTRAT DE RESERVATION

Pour un achat en l'état futur d'achèvement d'un logement

En ACCESSION COOPERATIVE

« LES MANILLES »

PORNICHET (44380) Ilots A et B de la Zac de Pornichet Atlantique

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 CEDEX (44814), 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****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 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 renouvelé 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, et en vertu d'une décision du Conseil d'Administration en date du 24 octobre 2024.

- Monsieur Acquéreur LAMBDA est présent à l'acte

EXPOSE

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

PREAMBULE

Les conditions d'accèsion 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).

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

Le **RESERVANT** a signé un avant-contrat avec la société LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT (LAD) afin d'acquérir les terrains formant les Ilots A et B de la ZAC PORNICHE ATLANTIQUE (Tranche 4) situés sur la Commune de PORNICHE (44380) sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours et du retrait administratif. Cet avant-contrat a fait l'objet d'un avenant.

L'acte de vente comportant cession des biens et droits immobiliers sera constaté par acte authentique reçu par l'Office Notarial Transatlantique, notaire à SAINT NAZAIRE, avec la participation de 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 PORNICHE (44380), allée des Manilles (Ilots A et B de la ZAC PORNICHE ATLANTIQUE)

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 devant comprendre 32 logements répartis comme suit :

- 13 logements individuels (R+1) en BRS répartis dans les bâtiments A, B, C et D
 - 11 logements collectifs en accession sociale coopérative (R+2) répartis dans le bâtiment E
 - 8 logements collectifs en accession sociale coopérative (R+2) répartis dans le bâtiment F
- Le tout d'une surface de plancher de 2387 m² déclarée au dossier de permis de construire.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

ilot	Section	Numéro	Surface
A	AM	128 -2885	2693
B	AM	2886	1532

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

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 :	 m² environ	
Balcon :	 m² environ	
Terrasse :	 m² environ	
Rangement :	 m² environ	
TMA	☐ Oui ☐ Non	
Logement PMR	☐ Oui ☐ Non	

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 : :

- 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.

L'acte sera reçu par Maître Christelle COSSADE, notaire au sein de la société Notaires Presqu'île Associés, société civile professionnel, titulaire d'un Office Notarial dont le siège est situé à LA BAULE ESCOUBLAC (44500), 20 avenue Jean de Neyman.

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 2^{ème} semestre 2028** sous réserve d'un démarrage effectif des travaux au **2^{ème} trimestre 2026** au plus tard (l'ordre de service de démarrage faisant foi). Dans le cas où la date de démarrage des travaux devait-être reportée (contraintes techniques ou financières), la date de d'achèvement et de livraison serait de facto prorogée du même délai »

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. 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 pouvant impacter le chantier et le délai prévisionnel de livraison.

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 .

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.

Le présent contrat est conclu à un prix, TVA au taux de 20 % 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.

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	10 %		10%
Au commencement des travaux	15 %		25 %
A l'achèvement des fondations	10%		35 %
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 la société **Notaires Presqu'île Associés, notaire à LA BAULE ESCOUBLAC, sur le RIB ci-après :**

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

Référence à rappeler pour le virement : LES MANILLES/ 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 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 SOLLICITEES 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 (3) 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

.....

.....

.....

.....

Apport personnel :

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

.....

Montant de l'apport : €

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 règlement de copropriété-état descriptif de division 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 12 – 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."

Article R261-24-1

« 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. »

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 13 - 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)

Cet acte sera reçu par Maître Christelle COSSADE, notaire au sein de l'Office Notarial dénommé Notaires Presqu'île 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 14 - 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 15 - REMISE DE DOCUMENTS

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu :

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

ARTICLE 16 - 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 17 - TRAVAUX MODIFICATIFS ET COMPLEMENTAIRES

Toute modification est interdite.

Dans le cas où le **RESERVATAIRE**, postérieurement au jour de la vente et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications soient apportées à ses locaux privatifs ou que les travaux supplémentaires soient exécutés, ils devront s'adresser au **RESERVANT**, lequel appréciera au cas par cas avec l'architecte ayant la direction des travaux si les modifications demandées sont réalisables et, dans l'affirmative, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, il établira en accord avec le **RESERVATAIRE**, la nature des modifications ou travaux supplémentaires.

En tout état de cause, ne pourront jamais être autorisés des travaux qui auraient pour conséquence d'entraîner la non-conformité de l'immeuble avec tous documents et/ou règlement administratifs.

Dans ces conditions, le **RESERVANT** pourra accepter des modifications mineures qui ne nuiront pas à la bonne marche du chantier.

Le **RESERVANT** soumettra au **RESERVATAIRE** le devis de l'entreprise approuvé par l'architecte.

En cas d'acceptation, le devis approuvé par le **RESERVATAIRE** fera l'objet d'un règlement total préalablement à tout commencement des travaux.

Les règlements devront être libellés au nom de la ou des entreprises ou tous autres intervenants.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas au caractère du prix de vente, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement.

Enfin, l'acceptation du devis par les parties et l'architecte n'emportera pas pour le **RESERVATAIRE** le droit d'accéder au chantier, toute visite de ce dernier ne pouvant avoir lieu qu'avec l'accompagnement d'un représentant de la société dûment mandaté à cet effet.

Par suite de l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaires susvisés, le délai de livraison prévu à l'acte de vente se trouvera annulé et remplacé par celui arrêté entre le **RESERVANT** et le **RESERVATAIRE** lors du lancement desdits travaux.

Néanmoins, les frais de copropriété seront dus à compter de la date à laquelle aura lieu la première livraison d'un appartement voisin n'ayant pas fait l'objet de travaux particuliers, et ce, même si les travaux supplémentaires n'étaient pas achevés à cette date.

Il est précisé qu'en application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité des personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs vendus en l'état futur d'achèvement, un contrat de travaux modificatifs peut être établi à la demande du **RESERVATAIRE** entre celui-ci et le **RESERVANT**, sous réserve que le logement faisant l'objet de travaux modificatifs satisfasse aux conditions énumérées par l'article R 162-4 dudit Code.

ARTICLE 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.

POUVOIRS AU SYNDIC POUR RECEPIONNER 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 déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

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 19 - 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 **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 (dépôt de pièces, état descriptif de division- règlement de copropriété), en proportion de la quote-part des parties communes attachée à ses lots.

ARTICLE 20 - 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.

E/ Usage des jardins à jouissance privative

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

ARTICLE 21 – 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 22 - 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 (10) 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 dénommé Notaires Presqu'Île Associés 20 avenue Jean de Neyman, 44500 LA BAULE ESCOUBLAC 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-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 23 - 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 24 - GARANTIE DE RACHAT

Le **RESERVANT**, en sa qualité de Société Anonyme Coopérative de production, faisant partie des Organismes d'Habitations à loyer modéré ainsi qu'il résulte de l'article L 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, assortira la vente en l'état futur d'achèvement de la garantie de rachat dans les modalités définies au point **III** de l'**article R.443-2 du Code de la Construction et de l'Habitation** (modifié par le décret n° 2021-1750 du 21 décembre 2021) et modifié par décret numéro 2024-606 du 26 Juin 2024 – article 12, et conformément à l'article 21 du décret numéro 2024-606 du 26 Juin 2024, savoir :

« .../...

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

- a) Le logement est occupé à titre de résidence principale ;*
- b) La demande visant à bénéficier de la garantie de rachat est faite par l'accédant ou, en cas de décès de celui-ci, par ses descendants directs ou son conjoint occupant le logement au jour du décès et intervient dans un délai d'un an suivant la survenance de l'un des faits générateurs suivants :*
 - décès de l'accédant, de son conjoint ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'accédant ;*
 - mobilité professionnelle de l'accédant impliquant un trajet de plus de 70 kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement ;*
 - chômage de l'accédant d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription auprès de l'opérateur France Travail ;*
 - invalidité reconnue de l'accédant soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées, soit par délivrance par le président du conseil départemental de la carte mobilité inclusion comportant la mention " invalidité " prévue à l'article L. 241-3 du même code, soit par délivrance par la commission précitée de la carte d'invalidité prévue à l'article L. 241-3 du même code, dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2017 ;*
 - divorce de l'accédant ;*
 - dissolution d'un pacte civil de solidarité dont l'accédant était partie.*

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

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

Ce prix peut, en outre, être minoré des frais des réparations rendues nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage normal du logement ou de la vétusté de ses installations. Ces frais de réparation sont fixés sur la base du montant le moins élevé des trois devis à produire par l'organisme ou la personne morale mentionnée ci-dessus relatifs aux réparations à effectuer.

ARTICLE 25 - GARANTIE DE RELOGEMENT

Le **RESERVANT**, en sa qualité de Société Anonyme Coopérative de production, faisant partie des Organismes d'Habitations à loyer modéré ainsi qu'il résulte de l'article L 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, assortira la vente en l'état futur d'achèvement de la garantie de relogement dans les modalités définies au point **IV** de l'**article R.443-2 du Code de la Construction et de l'Habitation** (modifié par le décret n° 2021-1750 du 21 décembre 2021) et modifié par décret numéro 2024-606 du 26 Juin 2024 – article 12, et conformément à l'article 21 du décret numéro 2024-606 du 26 Juin 2024, savoir :

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

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

b) Le logement doit avoir fait l'objet d'une promesse de vente au moment où est effectuée la demande de bénéfice de la garantie de relogement ;

c) Les revenus de l'accédant ou, en cas de décès, de son conjoint, n'excèdent pas les plafonds de ressources maximum fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources.

La garantie de relogement consiste, pour l'organisme ou toute personne morale avec laquelle l'organisme a conclu une convention à cet effet, à proposer à l'accédant ou, en cas de décès à son conjoint, trois offres écrites de relogement dans un logement locatif correspondant à ses besoins et à ses possibilités, dans un délai de trois mois à compter de la demande de mise en jeu de ladite garantie.

Le bénéficiaire de la garantie dispose d'un délai d'un mois à compter de la remise de la dernière offre pour exprimer son accord. A l'expiration de ce délai, la garantie cesse de s'appliquer s'il n'a pas accepté l'une des trois offres qui lui ont été proposées. »

ARTICLE 26 - 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 27 - 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 28-ELECTION DE DOMICILE

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

- Le MAITRE D'OUVRAGE à SAINT-HERBLAIN (44814), 10 boulevard Charles Gautier BP 90069
- Le CLIENT en son domicile sus-indiqué.

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 en trois exemplaires à SAINT-HERBLAIN

Le

LE MAITRE D'OUVRAGE
(Lu et approuvé)
Signature

LE CLIENT
(Lu et approuvé)
Signature