

CONTRAT PRELIMINAIRE
A UN BAIL REEL SOLIDAIRE D'UN LOGEMENT

LOT N° _____

« Le Jardin d'Épona » – PORNICHET
ACCESSION SOLIDAIRE





ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société Coopérative d'Intérêt Collectif à loyer modéré LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE, Société à capital variable, siège social sis à SAINT-HERBLAIN (44800) 10 boulevard Charles Gautier immatriculée au RCS de NANTES sous le n° 869 800 359, représentée par Mickaël HARDOUIN en qualité de Directeur,

Ci-après désignée « **le RESERVANT** »
D'une part,

ET

RESERVATAIRE

Nom : _____

Nom de naissance : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

Adresse mail : _____

Tél. domicile : _____

Tél. portable : _____

Profession : _____

Date et lieu de naissance : _____

CO-RESERVATAIRE

Nom : _____

Nom de naissance : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

Adresse mail : _____

Tél. domicile : _____

Tél. portable : _____

Profession : _____

Date et lieu de naissance : _____

SITUATION FAMILIALE

☐ Célibataire(s) ☐ Concubinage ☐ Divorcé(s) le _____ ☐ En instance de divorce

☐ PACSé(s) au Tribunal Judiciaire / à la mairie de _____

le : _____ Régime : _____

☐ Marié(s) à : _____ Le : _____

Régime matrimonial : _____ (obligatoire) Nbre enfants à charge : _____

Pour les personnes physiques, joindre obligatoirement :

- la photocopie de la carte d'identité ou du passeport valide ;

Pour les personnes mariées ou pacsées : Joindre obligatoirement :

- En ce qui concerne le mariage : Copie du contrat de mariage et du livret de famille
- En ce qui concerne le PACS : Copie de la convention de PACS et de son récépissé d'enregistrement

Ci-après désigné « **le RESERVATAIRE** »
D'autre part,

PREAMBULE

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

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

La loi du 10 septembre 1947, dans son article 3, prévoit quant à elle que : « [...] les coopératives ne peuvent admettre les tiers non sociétaires à bénéficier de leurs activités que dans la limite de 20 % de leur chiffre d'affaires, et selon les conditions fixées par décret ».

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

Le dispositif du bail réel solidaire, issu de l'ordonnance du 20 juillet 2016, repose sur un principe de création de droits réels immobiliers constitués dans le cadre d'un bail réel solidaire et qui confèrent à son titulaire un droit d'accès à la propriété du logement qui y est soumis.

Ce dispositif d'accès sociale à la propriété, sous plafonds de prix de cession des droits réels, est réservé à un profil d'acquéreur répondant à des conditions de ressources.

Ainsi, l'Organisme de Foncier Solidaire se trouve propriétaire d'un immeuble grevé de droits réels immobiliers. Etant entendu que l'OFS a vocation à recouvrer la pleine propriété des biens ainsi grevés de droits réels à l'extinction du bail.

Ces droits réels conférés au maître d'ouvrage dans le cadre du Bail Réel Solidaire sont eux-mêmes cédés en l'état futur d'achèvement au profit d'un accédant BRS et lui donnent vocation à l'accès à la propriété de son logement.

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

L'OFS dénommé ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE a vocation à acquérir et gérer des terrains bâtis ou non en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs dans le cadre du dispositif du **BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS)**, tel qu'il résulte des articles L.255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

La société dénommée **LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE Société anonyme 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 (44800), 10 boulevard Charles Gautier, identifiée au SIREN sous le numéro 869800359 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES envisage de réaliser un ensemble immobilier, destiné à comprendre à son achèvement 27 logements relevant du régime du Bail Réel Solidaire (BRS) sur un terrain d'assiette situé à PORNICHET

(44380) 42 avenue de l'Hippodrome et dépendant d'un ensemble immobilier dénommée « LE JARDIN D'ÉPONA ».

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

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

Aux termes de ce « **BRS** », la société dénommée LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE, titulaire de droits réels immobiliers temporaires sur l'assiette foncière, s'engage(ra) à y construire le programme puis à céder les droits réels immobiliers donnant vocation à l'accession à la propriété des logements auprès des ménages en respectant les plafonds de prix de vente, conformément aux dispositions de l'article L255-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

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

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

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

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

Etant précisé que la réalisation de ce programme au titre du bail réel solidaire, fera l'objet d'un agrément de la part du conseil d'administration de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE.

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

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

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

I – CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 – OBJET DU CONTRAT

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

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

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

Le RESERVANT se réserve la faculté de ne pas donner suite à son projet, notamment pour le cas où l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement ne pouvait être mise en place.

Dans cette hypothèse, il s'engage à en informer le RESERVATAIRE par écrit.

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

PROJET DE CONSTRUCTION - DESCRIPTION GENERALE DU PROGRAMME

Le MAITRE D'OUVRAGE déclare que le projet a fait l'objet d'un permis de construire délivré par Monsieur l'Adjoint à l'Urbanisme de la Commune de PORNICHET le 07 juin 2023 sous le numéro PC 044 132 22 T0089, sur les parcelles actuellement cadastrées section AK 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 322, 393, 396, 397, 412, 413, 494, 641, 642, 675, 676.

Ce permis de construire valant démolition des constructions existantes, et valant division pour la construction de 63 logements en accession libre et 27 logements en BRS a été obtenu par la SNC PORNICHET HIPPODROME et par le MAITRE D'OUVRAGE.

Cet ensemble immobilier sera composé de :

- Quatre bâtiments (A, B1, B2 et C) comprenant 61 logements collectifs en accession libre, qui seront réalisés par la SNC PORNICHET HIPPODROME
- Deux maisons (M1 et M2) qui seront réalisés par la SNC PORNICHET HIPPODROME
- Un bâtiment D, comprenant 27 logements en BRS, qui seront réalisés par le MAITRE D'OUVRAGE.
- De parkings en sous-sol situés sous les bâtiments A, B1, B2 et D

Cet ensemble immobilier fait l'objet d'un engagement de performance énergétique RE 2020.

Ce permis a été régulièrement affiché sur le terrain ainsi qu'il a été constaté par Maître Vincent MASSICOT, Huissier de Justice à LA BAULE, les 09 juin, 12 Juillet et 10 août 2023. Ce permis et n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait, ainsi déclaré par le RESERVANT.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Les biens et droits immobiliers, auxquels sont attachés les droits réels objet des présentes, sont placés sous le régime de la copropriété conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965. Un état descriptif de division-règlement de copropriété est en cours de régularisation.

L'état descriptif de division de cet ensemble immobilier et le règlement de copropriété seront notifiés aux réservataires avec le projet d'acte dont il est question ci-après.

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

DESTINATION – AGREMENT DE L'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE

Ce programme a pour finalité de permettre d'accéder à la propriété à des ménages :

- dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond de ressources fixé par l'article R255-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, par l'article D.331-76-5-1 et par l'annexe III à l'arrêté du 26 mars 2004,
- s'engageant à occuper le logement à titre de résidence principale et à s'acquitter d'une redevance.

Dans ce cadre, le RÉSERVATAIRE déclare que son revenu fiscal de référence, s'élève à :

- au titre de l'année N-2 : Euros,

Le tout conformément aux avis d'imposition joints aux présentes. (Annexe)

Le RESERVANT s'engage à déposer la demande d'agrément pour le compte du RESERVATAIRE auprès de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, conformément aux dispositions du règlement intérieur de l'OFS.

L'OFS disposera, conformément à l'article L.255-11-1 du CCH, d'un délai de deux (2) mois à compter de la transmission de l'entier dossier (contrats de réservation et justificatifs de l'éligibilité du Réservataire), pour délivrer son agrément.

Déclaration sur l'honneur relative au patrimoine immobilier

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

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

NOTA :

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

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

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

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

Ces plafonds sont accessibles à la page suivante : arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière.

[Ou information sur les plafonds inférieurs pratiqués par l'OFS]

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

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

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

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

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

Compte tenu des conséquences qui pourraient être opposées à l'accédant s'il ne remplissait pas les conditions d'éligibilité au jour de la remise des clés, le **RESERVATAIRE** reconnaît qu'il lui appartiendra de s'assurer qu'il remplit bien les critères d'éligibilité et à cette fin s'engage à remettre au jour de la remise des clés une déclaration sur l'honneur attestant qu'il remplit ces conditions.

En outre, le **RESERVATAIRE** déclare :

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

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

RESIDENCE PRINCIPALE DU RESERVATAIRE

Usage d'habitation principale

Le RESERVATAIRE s'engage à occuper personnellement le logement et à l'affecter à usage de résidence principale.

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

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

Absence de possibilité de louer les biens

Conformément aux dispositions de l'article L.255-2 du code de la construction et de l'habitation, l'attention du RESERVATAIRE est attirée sur l'interdiction qui lui est faite de louer le logement, sauf location de courte durée ne remettant pas en cause la qualité de résidence principale du logement, soit dans la limite de cent-vingt (120) jours par an.

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

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

« .../...

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

Activités accessoires autorisées

Aucune activité accessoire en dehors de la domiciliation d'entreprises telle que prévue par l'article L.123-10 du code de commerce et les activités professionnelles à domicile (type garde d'enfants) ne pourra être exercée dans l'Immeuble, sous réserve de dispositions particulières pouvant figurer au sein du règlement de copropriété le cas échéant, et sous réserve de ce qui est indiqué ci-après.

A ce titre, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, est autorisé dans une partie du local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises.

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

TRANSFERT DES DROITS REELS

Le RESERVATAIRE deviendra, par l'effet de la signature de l'acte contenant vente en l'état futur d'achèvement, titulaire des droits réels immobiliers sur les biens objet des présentes au fur et à mesure de l'exécution des ouvrages.

REGIME DU BRS

De manière générale, il convient de se conformer aux dispositions des articles L.255-1 et suivants du Code de la Construction et d'Habitation ainsi qu'aux dispositions spécifiques du règlement de fonctionnement de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE validé par le Conseil d'Administration en date du 23 mai 2022, dont les dispositions essentielles sont ci-après littéralement reprises.

Caractéristiques du BRS (droits et obligations du Preneur)

Conformément aux dispositions de l'article L.255-10-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« Pour tout projet de vente des droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire au titre de l'article L. 255-3, l'avant-contrat mentionne expressément le caractère indissociable

du contrat avec le bail réel solidaire signé avec l'organisme de foncier solidaire ainsi que le caractère temporaire du droit réel, la nouvelle durée du bail réel solidaire si l'organisme foncier solidaire agrée la transmission des droits réels, les conditions de délivrance de cet agrément par l'organisme de foncier solidaire, les modalités de calcul du prix de vente ou de la valeur donnée, telles que prévues au bail.

L'opérateur informe l'organisme de foncier solidaire de tout avant-contrat conclu dans les trente jours qui suivent sa signature. Il joint à sa demande l'avant-contrat et les pièces permettant d'établir l'éligibilité de l'acquéreur. »

Conformément aux dispositions de l'article L. 255-3 du Code de la construction et de l'habitation :

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

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

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

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

En conséquence :

- Le RESERVATAIRE prend acte du caractère indissociable de la VEFA emportant cession de droits réels immobiliers à régulariser et du BRS conclu initialement entre l'OFS et le maître d'ouvrage aux droits duquel il viendra dès la signature de l'acte de cession droits réels immobiliers en application de l'article L.255-3 du Code de la construction et de l'habitation.
- Le RESERVATAIRE prend acte du caractère temporaire des droits réels conférés au titre du BRS, **ledit BRS étant conclu pour une durée de quatre-vingts (80) années à compter de la signature de l'acte de cession des droits réels immobiliers et ne pourra faire l'objet d'une tacite reconduction.**
- Le RESERVATAIRE prend acte que toute cession ou donation des droits réels qu'il détiend du BRS sera soumise aux conditions fixées par les dispositions de l'article L.255-10 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il est notamment informé que le cessionnaire ou donataire devra avoir reçu l'agrément préalable de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE. Dans cette hypothèse, la durée du BRS se trouvera de plein droit prorogée afin de permettre au nouveau preneur de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle prévue dans le contrat initial, soit quatre-vingt (80) années.
- Le RESERVATAIRE prend acte que la délivrance de l'agrément sera soumise aux dispositions de l'article L.255-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Le RESERVATAIRE prend acte des modalités de calcul du prix de vente ou de la valeur donnée, telles que prévues au bail, ci-dessous plus amplement détaillées.

Dispositif de revente

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

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

Conformément aux dispositions du second alinéa de l'article L.255-11 du Code de la Construction et de l'Habitation :

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

Il ressort de l'article 9 du Règlement de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, ce qui suit littéralement rapporté : *« Le propriétaire d'un logement en BRS peut revendre son logement sous réserve de l'agrément du cessionnaire par l'OFS.*

Cet agrément est exclusivement conditionné :

- *Au contrôle que le cessionnaire entre dans les critères d'attribution d'un logement faisant l'objet d'un BRS, résultant des dispositions de l'article L.255-2 du CCH, et aux règles fixées, le cas échéant, par la collectivité dans le cadre de l'attribution de ses aides.*
- *Au contrôle que le prix de vente est au plus égal à un prix plafond déterminé ci-après.*

Le cessionnaire agréé conclut avec Atlantique Accession Solidaire un BRS identique à celui conclu avec le propriétaire cédant.

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

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

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

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

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

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

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

Garantie de rachat par l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE

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

A défaut d'avoir présenté un preneur au vendeur dans le délai de six (6) mois, l'OFS sera tenu d'acquérir le logement.

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

Le prix de rachat du logement par l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE est encadré de la façon suivante :

- Pendant les cinq (5) premières années après l'acte de vente du logement, le montant est fixé à hauteur de 90% de la valeur initiale d'acquisition (hors frais d'acte) indexée sur l'Indice de Référence des Loyers publié trimestriellement par l'INSEE.
- A partir de la sixième (6) année, ce montant est minoré de 2% de la valeur initiale du bien immobilier par année écoulée.
- La décote totale est plafonnée à 20% de la valeur initiale du bien.
- Le cas échéant, la valeur initiale peut être majorée des travaux réalisés (dans les conditions visées à l'article 9 du règlement intérieur de l'OFS ci-dessus rappelé et minorée des dégradations.

Dispositif de sécurisation de l'acquisition

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

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

- la garantie de rachat de l'acquisition, qui assure la possibilité au RÉSERVATAIRE de revendre son bien à un montant minimal garanti,
- la garantie d'un relogement dans le parc locatif social du RESERVANT ou d'un autre organisme hlm, en cas de revente forcée du logement : Cette garantie de relogement est maintenue dans le dispositif du BRS : le RESERVANT apportera au RESERVATAIRE une garantie

de relogement dans les conditions prévues au IV de l'article R443-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

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

Résiliation du BRS (en ce qui concerne les droits et obligations du Preneur)

La résiliation du BRS intervient de plein droit selon différentes hypothèses définies par les articles L.255-7, L.225-8 et L.255-14 du Code de la Construction et de l'Habitation :

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

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

En cas de résiliation du BRS, le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels, dans les conditions prévues par le bail et définies au titre de l'article 12 du Règlement de fonctionnement de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, à savoir :

- *Pendant les 5 premières années après l'acte de vente du logement, le montant est fixé à hauteur de 90% de la valeur initiale d'acquisition (hors frais d'acte) indexée sur l'IRL.*
- *A partir de la 6ème année, ce montant est minoré de 2% de la valeur initiale du bien immobilier par année écoulée.*
- *La décote totale est plafonnée à 20% de la valeur initiale du bien.*
- *Le cas échéant, la valeur initiale peut être majorée des travaux réalisés et minorée des dégradations (ou frais de recouvrement en cas d'impayés).*

TRANSMISSION A CAUSE DE MORT

Il ressort des dispositions de l'article L255-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce qui suit littéralement rapporté :

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

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

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

ARTICLE I.2 - CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

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

- D'une notice descriptive qui restera annexée au présent contrat après avoir été signée par les parties,
- Des plans côtés de l'appartement choisi par le CLIENT, qui resteront annexés au contrat après avoir été signés par les parties,
- Des plans localisant les lots accessoires (caves, stationnements...)

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

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

Etant précisé qu'en cas de discordance, il est convenu :

- en ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux, le plan de vente prévaudra sur la notice descriptive,
- en ce qui concerne les caractéristiques et la qualité des prestations, la notice descriptive prévaudra sur les plans.

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

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

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

Etant précisé en ce qui concerne les garages que l'emplacement, le nombre des poteaux et des gaines n'est pas définitif et pourra être modifié en fonction des impératifs techniques. Le stationnement des véhicules pourra éventuellement nécessiter une ou plusieurs manœuvres, sans que ces dernières rendent pour autant l'emplacement de stationnement impropre à sa destination.

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

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

ARTICLE I.3 – GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT – ASSURANCES – GARANTIES LEGALES

Conformément aux dispositions de l'article L 261-1,d, du Code de la Construction et de l'Habitation, le RESERVANT fournira une garantie financière d'achèvement.

Compte tenu de la qualité du RESERVANT, la garantie émanera de la Société de Garantie de l'Accession des organismes HLM (SGAHLM), conformément aux dispositions des articles L 453-1 et L 453-3 et R 453-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément à l'article R. 261-24-1 CCH, selon lequel :

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

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

Le RESERVANT s'engage, en qualité de futur maître d'ouvrage, à souscrire les assurances dommages-ouvrage et de responsabilité rendues obligatoires conformément aux dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1 et L 243-2 du Code des Assurances.

Le RESERVATAIRE bénéficiera des garanties suivantes :

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

Etant précisé que :

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

ARTICLE I.4 – DATE D'ACHEVEMENT

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

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

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

- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société vendeuse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).

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

- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.

- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur.

- troubles résultant d'épidémie ou pandémie, d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.

- toute épidémie, notamment l'épidémie de coronavirus COVID-19, ou toute pandémie, qui entraînerait une restriction de circulation des biens ou des personnes, des difficultés d'approvisionnement, des interdictions d'ouverture de chantier...,

- retards imputables aux compagnies cessionnaires (E.D.F. - G.D.F. - P.T.T. - Compagnie des Eaux, etc...)

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

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

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

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

- toute cyber attaque dont le RESERVANT serait victime.

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

ARTICLE I.5 – PRIX – REDEVANCE – ENTREE EN JOUISSANCE

Prix de vente

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

Ce prix ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés (acte de VEFA emportant cession de droits réels immobiliers), de publicité foncière, d'établissement du règlement de copropriété et des frais des actes liés au dépôt des pièces de l'opération, qui seront supportés par le CLIENT.

Redevance

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

Cette redevance est calculée selon le principe suivant : 0,82 €/m² de surface habitable (SHAB) par mois et sera révisée annuellement le 1er janvier de chaque année en fonction des variations de l'IRL (indice de référence des loyers), publié par l'INSEE.

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

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

Etant entendu que le recouvrement de cette redevance pourra intervenir directement entre les mains du Syndic de copropriété sur appel de fonds délivré par ce dernier et ce en exécution du mandat convenu entre le Syndic et ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE.

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

Souscription à deux parts sociales de la SCIC OFS

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

Entrée en jouissance

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

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

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

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

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

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

ARTICLE I.6 – PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les appels de fonds successifs ne pourront excéder les pourcentages fixés ci-après dans les CONDITIONS PARTICULIERES.

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

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

ARTICLE I.7 – PRETS SOLLICITES PAR LE CLIENT

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

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

Le CLIENT déclare qu'il n'envisage pas de solliciter d'autres prêts que celui ou ceux indiqués pour financer son acquisition ; il reconnaît avoir été informé qu'en conséquence il ne saurait se prévaloir du bénéfice de la loi du 13 juillet 1979 en cas de non-obtention d'un crédit autre que celui ou ceux qu'il aura mentionnés, notamment pour obtenir la restitution du dépôt de garantie stipulé sous l'article I.11.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE I.8 – DUREE DE VALIDITE DU CONTRAT

A défaut de réalisation de la vente dans le délai de validité du contrat tel que prévu aux CONDITIONS PARTICULIERES, le présent contrat sera nul et de nul effet, sauf l'effet des dispositions relatives au dépôt de garantie stipulées sous l'article I.11 ci-après.

ARTICLE I.9 – DEPASSEMENT DU DELAI DE VALIDITE DU CONTRAT

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

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

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

ARTICLE I.10 – CONDITIONS SUSPENSIVES DE REALISATION DU CONTRAT DE RESERVATION

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

- Pour le cas où le RESERVANT ne recevrait pas l'agrément de l'opération de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE,
- Pour le cas où l'acte contenant cession de droits à construire entre la société dénommée S.E.L.A. Société Equipement de Loire-Atlantique et la société dénommée LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE n'aurait pas été régularisé.
- Pour le cas où le BRS ne serait pas conclu entre la société dénommée LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE et l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE,
- Pour le cas où le RESERVATAIRE ne recevrait pas l'agrément de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE,
- Si le CLIENT ne justifie pas de l'obtention du ou des prêts visés au plan de financement figurant aux conditions particulières. En conséquence, le CLIENT ne pourra exiger du MAITRE D'OUVRAGE d'acquiescer sous la condition suspensive relative à l'obtention des prêts qui est prévue à l'article 17 de la loi n° 79.596 du 13 juillet 1979.

ARTICLE I.11 – CONCLUSION DE LA VENTE

Après conclusion du BRS entre la société dénommée LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE et l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives susvisées, et dès lors que l'ensemble des pièces et autorisations préalables auront été recueillies, le projet d'acte notarié de vente et la copie du BRS (régularisé entre le Maître d'Ouvrage et l'OFS) seront notifiés au CLIENT et la date à laquelle la vente pourra être signée lui sera précisée.

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

A compter de cette notification, le CLIENT dispose d'un délai d'un mois avant la date prévue pour la signature pour examiner les projets d'acte et leurs annexes.

Toutefois, il est expressément convenu que le CLIENT pourra demander la régularisation de l'acte de vente avant l'expiration de ce délai d'un mois.

De convention expresse entre les parties, l'acte de vente sera reçu par le notaire du Vendeur.

L'acte de cession des droits réels immobiliers revêtira la forme de la « vente en l'état futur d'achèvement », si la vente intervient avant l'achèvement des travaux, soit la forme de la « vente en l'état achevé » dans le cas contraire.

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

ARTICLE I.12 – DEPOT DE GARANTIE

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

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable.

1. En cas de réalisation de la vente :

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

2. En cas de modification substantielle du programme immobilier :

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

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

- soit sa volonté de maintenir sa réservation,

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

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

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

De même, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE sans indemnité si le MAITRE D'OUVRAGE fait connaître au CLIENT, avant l'expiration du délai prévu aux conditions particulières pour la réalisation de la vente, qu'il renonce à poursuivre l'opération, ou s'il invoque la nullité du contrat en application du dernier alinéa de l'article 1.7.

4. En cas de non-réalisation de la vente du fait du CLIENT :

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

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

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

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

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

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

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

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

Article R 261-28 du Code de la construction et de l'habitation

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

Aucun dépôt ne peut être exigé, si ce délai excède deux ans. »

Article R 261-29 du Code de la construction et de l'habitation

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

Article R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation

« 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 du Code de la construction et de l'habitation

« 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% 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% 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%.

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 mois à dater de cette demande. »

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

ARTICLE 1.13 – ENREGISTREMENT

Le présent contrat n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

Si la formalité était cependant requise par le CLIENT, les frais seraient à sa charge.

ARTICLE 1.14 – PRISE D'EFFET DU PRESENT ACTE

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

Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se

rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

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

Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

ARTICLE 1.15 – DONNEES PERSONNELLES

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

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

Fin des conditions générales

II - CONDITIONS PARTICULIERES

II.I – DESCRIPTION DU BIEN VENDU

MFLA réserve à

M.....
qui accepte(nt), dans les conditions de l'article 3 de la loi du 12 juillet 1984.

Dépendant de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné :

DESIGNATION

COMPOSITION DES LIEUX

Logement n°

.... **Pièces principales**

.... **Dégagement(s)**

Étage

.... **Salle(s) de bains**

.... **Salle(s) d'eau**

Stationnement n°

.... **Cuisine**

.... **Chambre(s)**

Surface habitable⁽¹⁾ : m² environ

Terrasse/Balcon ⁽²⁾ : m² environ

Jardin : m² environ

Cellier : m² environ

(1) Il est expressément convenu qu'une tolérance de surface ou des cotes est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 5% par rapport aux côtes ou à la surface habitable vendue ne pourront fonder aucune réclamation.

(2) Sans garantie de surface

*Rayer la mention inutile

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. — (Abrogé).

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

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

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

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

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

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels pour le risque INONDATION a été approuvé sur la Commune de PORNICHET

Il en ressort que les biens et droits immobiliers objet du présent contrat ne sont pas situés dans le périmètre concerné.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Aucun plan de prévention des risques technologiques n'a été approuvé sur la Commune de PORNICHE

ZONE DE SISMICITE

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

ETAT DES RISQUES

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

ABSENCE DE SINISTRE

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

ALEA-RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Le RESERVANT déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de Loire-Atlantique établie par le Ministère de l'Ecologie Départementale de l'Equipement de Loire-Atlantique.

Il résulte de cette cartographie dont une copie numérisée est annexée aux présentes que le BIEN est situé en zone d'aléa faible.

II.2 - DUREE DE VALIDITE DU CONTRAT

Dix-huit (18) mois à compter de ce jour.

II.3 - DATE PREVISIONNELLE D'ACHEVEMENT

Les logements à édifier seront achevés au cours du 1^{er} semestre 2027 (soit au plus tard le 30 juin 2027).

Le RESERVANT disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, choses et plantations pour parachever l'aménagement du terrain extérieur, s'il existe.

Il s'oblige à réaliser ces achèvement et parachèvement. Le délai ci-dessus prévu tiendra compte, le cas échéant, du caractère fractionné de la réalisation de l'ensemble immobilier. Le CLIENT supportera sans indemnité la gêne et les troubles éventuels de l'exécution de tous travaux de construction d'ouvrages et d'aménagements compris dans l'ensemble du programme du RESERVANT.

Les travaux de parachèvement restant à effectuer au moment de la livraison de l'appartement ne pourront en aucun cas justifier un refus du CLIENT de prendre possession de son appartement, dès lors que les parties de l'immeuble qui lui sont vendues seront habitables ou utilisables en conformité avec leur destination.

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.

Par ailleurs, le **RESERVATAIRE** s'interdit pendant toute la durée du chantier de donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux et de manière générale toute communication vis-à-vis des entreprises intervenant sur le chantier.

II.4 - DATE PREVISIONNELLE DE SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

Date prévisionnelle de signature de l'acte contenant cession de droits réels immobiliers : A partir du 1^{er} semestre 2025.

II.5 - PRIX

Sous réserve de ce qui est indiqué à l'article I-5 des conditions générales, l'acquisition, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de €

Soit euros*

TVA incluse au taux actuel de 5,5 %.

* : prix à indiquer en lettres

Nota : Il est rappelé qu'en cas de variation du taux de TVA avant complet paiement du prix, le prix convenu ci-dessus, et les échéances successives seront modifiés dans les mêmes proportions.

Etant ici précisé qu'aux termes du Bail Réel Solidaire qui sera conclu le cas échéant entre la société dénommée LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE et l'Organisme Foncier Solidaire ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, il sera notamment intégré la clause particulière suivante :

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

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

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

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

Le Réservataire reconnaît être parfaitement informé :

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

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

II.5.1 - REDEVANCE LIEE AU BAIL REEL SOLIDAIRE

Conformément à l'article I-5 des conditions générales, le CLIENT sera redevable auprès de l'OFS Atlantique Accession Solidaire d'une redevance calculée selon le principe suivant : 0,82 €/M² SHAB par mois, révisée annuellement le 1^{er} janvier de chaque année en fonction des variations de l'IRL (Indice de référence des loyers),
Soit.....euro par mois.

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

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

II.6 – APPEL DE FONDS

Le paiement du prix de vente interviendra conformément à la réglementation applicable aux ventes d'immeubles à construire et plus précisément de la façon suivante :

- à la signature de l'acte de vente, imputation du dépôt de garantie de 500,00 €,
- à l'achèvement des fondations de l'ensemble immobilier, 35% du prix de vente (sous dé-duction du dépôt de Garantie),
- le solde à la mise à disposition des locaux.

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

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

Frais

Le CLIENT supportera et acquittera tous les droits, taxes, honoraires de notaire et contribu-tion de sécurité immobilière, et d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente, ainsi que de tout prêt qu'il contracterait, et tous frais de procuration authentique.

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

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

Intérêts de retard - Indemnités

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

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

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

Indivisibilité

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

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

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

Indemnité en cas de résolution

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

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

II.7 - DEPOT DE GARANTIE

Au titre de dépôt de garantie et en contrepartie de la réservation, une somme de :

(En chiffres) : 500 EUR

(En lettres) : CINQ CENTS EUROS

Est versée par le RESERVATAIRE au moyen d'un virement bancaire.

Destinataire du virement :

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			Identifiant International de la Banque (BIC)						
44505 20 AVENUE JEAN DE NEYMAN LA BAULE CEDEX			CDCG FR PP						

Dans un compte séquestre spécialement ouvert à son nom à l'Office notarial.
La validité des présentes est conditionnée à la réception du virement sur le compte de l'Office notarial chargé du programme.

II.8 - PLAN DE FINANCEMENT

Par application de la loi du 13 juillet 1979, le CLIENT déclare qu'il envisage de financer comme suit son acquisition :

NATURE : **Montant :**
Durée
Taux de prêt :
Organisme prêteur : Tous organismes bancaires ou financiers

II.9 - DECLARATION DE L'ACQUEREUR – LOI DU 13 JUILLET 1979

Le CLIENT déclare qu'il paiera en totalité le prix de vente de ses deniers personnels et sans l'aide d'un prêt.

Il apposera ci-après, avant sa signature, la mention manuscrite prescrite par l'article 18 de la loi du 13 juillet 1979.

Par suite, le présent contrat n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention du prêt, prévue par l'article 17 de ladite loi.

(Je reconnais être informé de ce que si, contrairement aux indications portées dans la présente, je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du statut protecteur institué par la loi du 13 juillet 1979)

.....
.....

II.10 - NOTAIRE DE L'OPERATION

Les plans, notice descriptive et règlement de copropriété seront déposés au rang des minutes de l'étude de Maître Christelle COSSADE, notaire au sein de la société Notaires

Presqu'Ile Associés, 20 avenue Jean de Neyman, 44500 LA BAULE ESCOUBLAC, qui de convention expresse entre les parties recevra l'acte de vente.

Avec la participation de Maître _____
Notaire à _____
Assistant le réservataire

Le RESERVATAIRE autorise, conformément à l'article L100 du code des Postes et Communications Electroniques,

L'office Notarial dénommé Notaires Presqu'Ile associés, à lui **envoyer la notification du projet de l'acte** conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, et toutes notifications pour les besoins du dossier par courrier simple ou **par recommandé avec accusé de réception électronique à travers l'adresse mail sus indiquée.**

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le RESERVANT en son siège social,
- Le CLIENT en son domicile sus-indiqué.

Rappel des annexes :

- Formulaire « Les biens Négociés »
- Avis d'imposition N-2 ;
- Note du Ministère du Logement et modèle de déclaration sur l'honneur
- Plan du local principal ;
- Plan du lot accessoire ;
- Notice descriptive ;
- Etat des risques et pollutions ;
- Copie du Bail Réel Solidaire banalisé.

Fait en trois exemplaires à SAINT-HERBLAIN

Le

LE RESERVANT
(Lu et approuvé)
Signature

LE CLIENT
(Lu et approuvé)
Signature