

CONTRAT DE RESERVATION

« LA BOHEME»

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société par actions **simplifiée ATARAXIA PROMOTION**, au capital de 20 032 121 Euros, ayant son siège social à NANTES (44040) 2 avenue Jean Claude Bonduelle, identifiée sous le numéro 493 130 173 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES, représentée par Madame Héloïse CHASSARD, Directrice de Programmes, spécialement autorisée pour la signature des présentes par délégation.

Adresse électronique : vente@ataraxia.fr
Téléphone : 02 51 77 44 00

Ci-après dénommée le « MAITRE D'OUVRAGE » ou « LE RESERVANT »,

D'une part,

M
Nom marital.....
Prénom(s)
Né(e) à Dpt
Le
Profession.....
Demeurant
Code postal..... Ville.....

Téléphone portable
Email

Et

M
Nom marital.....
Prénom(s)
Né(e) à Dpt
Le
Profession.....
Demeurant
Code postal..... Ville.....

Téléphone portable
Email

Situation familiale :

Mariés le
à Dpt.....
Régime matrimonial.....

Date du contrat.....
 Notaire ayant reçu le contrat Dpt.....

Ou

PACS enregistré :

- Au TGI de le.....
 - En mairie de le.....

Régime du PACS.....

Ci-après dénommés « LE CLIENT » ou « LE RESERVATAIRE »

D'autre part,

EXPOSE PREALABLE

CADRE GENERAL DU BAIL REEL SOLIDAIRE

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

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

Ainsi, l'Organisme de Foncier Solidaire se trouve propriétaire d'un immeuble grevé de droits réels immobiliers.

Etant entendu que l'OFS a vocation à recouvrer la pleine propriété des biens ainsi grevés de droits réels à l'extinction du bail.

Ces droits réels conférés au maître d'ouvrage dans le cadre du Bail Réel Solidaire sont eux-mêmes cédés en l'état futur d'achèvement au profit d'un Accédant BRS et lui donnent vocation à l'accession 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'accession à la propriété pour les ménages à revenus modestes.

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

La société ATARAXIA PROMOTION envisage de réaliser un ensemble immobilier, destiné à comprendre 10 logements relevant du régime du BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS) sur un terrain d'assiette situé à 2-4-6 rue de la Papotière à NANTES (parcelles cadastrales BM397-399-415) et dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « LA BOHEME ».

Dans ce cadre, l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, s'est porté 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 a conclu un « **BRS** » avec ATARAXIA PROMOTION en date du 11/09/2025, et ce, en vue de réaliser l'opération ci-dessous plus amplement décrite.

Aux termes de ce « **BRS** », le MAITRE D'OUVRAGE, 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 de l'article L.255-3 du Code de la construction et de l'habitation issu de la Loi 3DS du 21 février 2022 selon lequel :

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

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

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

Etant précisé que la réalisation de ce programme au titre du bail réel solidaire, a fait l'objet d'un agrément de la part du conseil d'administration de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE suivant délibération en date du 11 décembre 2024

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

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

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

Commercialisation par la société MFLA

Compte tenu des spécificités du dispositif du Bail Réel Solidaire et des conditions de réalisation de ce projet immobilier, il a été convenu entre l'OFS et le Réservant que la commercialisation des logements relevant du dispositif du BRS interviendrait dans le cadre d'un mandat confié par l'OFS au profit de la société MFLA, au titre de l'accompagnement technique, juridique et commercial relatif au projet ainsi que d'une convention pour la mise en œuvre d'une garantie de relogement au sens de l'article R443-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les dispositions essentielles de ce contrat au titre de la relation entre le Réservant et le Mandataire sont indiquées ci-dessous et détaillées ci-après.

- Suivi des appels de fonds par l'Opérateur auprès des accédants,
- Suivi de l'état d'avancement du projet,
- Au titre des opérations relatives à la livraison et à la levée des réserves,
- Production d'une « garantie de relogement » dans des conditions proches de celles prévues l'article R.443-2 du code de la construction et de l'habitation,

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

I - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE I.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 MAITRE D'OUVRAGE 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 MAITRE 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 la garantie financière d'achèvement 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

Le MAITRE D'OUVRAGE se propose de réaliser une opération immobilière de 49 logements collectifs et 7 locaux d'activités dénommée « LA BOHEME », sur un terrain situé au 2-4-6 rue de la Papotière à NANTES, et dépendant des parcelles cadastrées section BM numéro 397-399-415 pour une contenance de 25 ares 63 centiares tel que défini ci-après dans la notice descriptive annexée.

Cet ensemble immobilier sera composé de logements du T2 au T5 duplex, comprenant 14 logements LLI, 15 logements PLS, 10 logements libres et 10 logements BRS ; ainsi que de 7 locaux d'activités.

Cet ensemble immobilier fait l'objet d'un engagement de performance énergétique RT2012.

Le Maître d'ouvrage déclare qu'un arrêté de permis de construire lui a été délivré par la mairie de Nantes sous le numéro PC 44109 19 A0451 le 25/09/2020 pour la réalisation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objets des présentes. Il déclare que l'arrêté de permis de construire ci-dessus relaté a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte de 3 procès-verbaux de constat d'affichage établis par actes extra-judiciaires par Me Emmanuel MOULIN Huissier de justice à NANTES en date des 21/10/2020, 23/11/2020 et 29/12/2020.

Ce permis de construire a fait l'objet d'un recours contentieux avec un jugement du Tribunal Administratif de Nantes en date du 15/02/2022, devenu définitif à ce jour en l'absence de pourvoi en cassation.

Le projet immobilier a fait l'objet d'un PCM01 obtenu le 17/02/2021, d'un PCM02 obtenu en date du 08/07/2021, d'un PCM03 obtenu le 23/01/2024. Ces permis modificatifs ont fait l'objet d'affichages réguliers constatés par commissaire de justice. Les attestations de non recours et non retrait sont annexées aux présentes.

En date du 18 octobre 2024, la Mairie de Nantes a délivré un arrêté de prorogation d'une durée d'un an de la validité du permis de construire initial. Cet arrêté de prorogation a fait l'objet d'affichages réguliers constatés par commissaire de justice (23/10/2024 – 25/11/2024 – 24/12/2024). L'attestation de non recours des tiers est annexée aux présentes. L'attestation de non retrait a été sollicitée auprès du service de l'urbanisme de la Ville de Nantes.

Enfin, le projet immobilier a fait l'objet d'un permis modificatif PCM04 obtenu le 03/12/2024 sous le numéro 44109 19 A0451 M04, ayant pour objet notamment la transformation d'une cellule d'activité en 2 logements au rez-de-chaussée. Ce permis modificatif a fait l'objet d'affichages réguliers constatés par commissaire de justice (04/12/2024 – 06/01/2025- 06/02/2025). Il est actuellement en cours de purge des délais de recours des tiers et retrait.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Les biens et droits immobiliers, auxquels sont attachés les droits réels objet des présentes, seront placés sous le régime de la copropriété conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

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.

Il résulte notamment des dispositions du règlement de copropriété que, compte tenu des conclusions du rapport que le Réservant a fait réaliser, en vue de préciser la qualité environnementale des sols et des mesures de gestion que le Réservant mettra en œuvre conformément aux conclusions du rapport établi par la société SOLER IDE en date du 07/01/2025, des restrictions d'usages spécifiques devront être respectées. Ces restrictions d'usage figurent ci-après sous le titre « ENVIRONNEMENT » ; elles s'appliqueront à tous les propriétaires successifs et à tous locataires ou occupants des biens immobiliers.

Le Réservataire reconnaît avoir été informé de la responsabilité qui pèserait sur le syndicat des copropriétaires si les restrictions d'usage ainsi décrites au règlement de copropriété et reprises aux présentes, n'étaient pas respectées.

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

DESTINATION – AGREMENT DE L'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE

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

- dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond de ressources fixé par le règlement intérieur de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE,
- s'engageant à occuper le logement à titre de résidence principale et à s'acquitter d'une redevance,

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

- au titre de l'année N-1 : Euros,
 - au titre de l'année N-2 : Euros,

Le tout conformément à l'avis d'imposition joint aux présentes. (Annexe)

Pour le cas où le Réservataire ne serait pas en capacité de présenter l'avis de revenus N-1, il s'engage alors à remettre l'ensemble des justificatifs des revenus de l'année précédente afin de permettre le contrôle de son éligibilité au dispositif.

Le commercialisateur MFLA 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 et ce après la purge du délai SRU.

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

En outre, le Réservataire déclare :

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

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

RESIDENCE PRINCIPALE DU RESERVATAIRE

Usage d'habitation principale

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

Afin de procéder au contrôle de ce dispositif, l'Utilisateur s'engage à remettre annuellement, le 1^{er} janvier de chaque année, à l'OFS, et en tout état de cause à première demande de l'OFS, tout document susceptible de justifier de cette résidence principale (notamment une copie de l'attestation d'assurance propriétaire occupant ou une copie de l'avis d'imposition en cours sur lequel figure le lieu de résidence principale).

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

Absence de possibilité de louer les biens

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, est autorisé le cas échéant dans une partie du local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises conformément aux dispositions de l'article L.631-7-3 du Code de la construction et de l'habitation.

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

TRANSFERT DES DROITS REELS

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

REGIME DU BRS

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

Caractéristiques du BRS (droits et obligations du Preneur)

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

« Pour tout projet de vente des droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire au titre de l'article L. 255-3, l'avant-contrat mentionne expressément le caractère indissociable du contrat avec le bail réel solidaire signé avec l'organisme de foncier solidaire ainsi que le caractère temporaire du droit réel, la nouvelle durée du bail réel solidaire si l'organisme foncier solidaire agrée la transmission des droits réels, les conditions de délivrance de cet agrément par l'organisme de foncier solidaire, les modalités de calcul du prix de vente ou de la valeur donnée, telles que prévues au bail.

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

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

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

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

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

En conséquence :

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

Dispositif de revente

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

La cession du logement prendra la forme d'une cession des droits réels attachés aux biens et droits immobiliers objet de la vente en l'état futur d'achèvement et du BRS et le cessionnaire sera tenu, du fait de cet acte de cession, au même titre que tous les

cessionnaires successifs, de s'engager envers l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE à l'exécution de toutes les conditions du BRS.

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

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

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

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

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

Processus d'agrément

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

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

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

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

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

- *Pièce(s) d'identité(s) de la personne seule ou des adultes composant le ménage (CNI ou passeport)*
- *Avis d'imposition N-2*
- *Si le logement se situe dans Nantes Métropole, l'avis d'imposition N-1 ou, s'il n'est pas encore disponible, les bulletins de salaire ou tout autre justificatif permettant d'apprécier ses revenus*
- *En cas d'enfant(s) : livret de famille*
- *En cas de personne seule séparée :*
 - o *Divorce : livret de famille avec mention de divorce ou jugement de divorce, à défaut (si divorce non prononcé) : attestation sur l'honneur*

- *Rupture de pacs : justificatif de l'enregistrement de la rupture de pacs en mairie, tribunal ou notaire si reçu ou à défaut attestation sur l'honneur*
- *La lettre d'offre de cession établie selon le modèle fourni par Atlantique Accession Solidaire, acceptée par le nouveau bénéficiaire.*

L'agrément de l'OFS est exclusivement conditionné :

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

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

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

-d'un logement adapté à ses besoins et capacités et susceptible de constituer sa résidence principale,

-ou d'un logement susceptible de lui procurer des revenus suffisants pour établir sa résidence principale dans un logement du parc privé.

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

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

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

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

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

« Détermination du prix de vente plafond

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans ce cas, le prix de vente est composé :

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

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

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

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

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

Garantie de rachat par l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE

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

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

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 ci-dessus rappelé et minorée des dégradations.

Garantie de relogement par la société ATLANTIQUE HABITATIONS

Compte tenu de sa qualité, l'Opérateur ne pourra pas assortir les cessions aux Preneurs des garanties de rachat et de relogement dans les modalités définies aux points III et IV de l'article R.443-2 du CCH .

Toutefois, afin de sécuriser le parcours des ménages accédants, l'OFS a souhaité que soit proposée une « garantie de relogement » dans des conditions proches de celles prévues l'article R.443-2 IV du code de la construction et de l'habitation.

Par conséquent, il a été convenu dans le cadre du Mandat d'accompagnement conclu entre l'OFS et l'opérateur HLM que ce dernier puisse proposer une garantie de relogement.

Cette « garantie de relogement » est assurée par ATLANTIQUE HABITATIONS dans le cadre d'une convention signée avec MFLA en date du 4 novembre 2024.

« Chaque demande de mise en œuvre par l'un des acquéreurs de MFLA de la garantie de relogement (...) sera portée, dès réception par cette dernière, à la connaissance d'ATLANTIQUE HABITATIONS, qui s'engage à la mettre en oeuvre dans un délai de trois mois après la demande d'un acquéreur en lui proposant au moins trois offres de location correspondant à la situation familiale et professionnelle du réservataire, à ses besoins et à ses possibilités, sous réserve que 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 peut être demandée par l'acquéreur ayant signé un contrat de cession des droits réels immobiliers avec le promoteur (ou par son conjoint en cas de décès), par lettre recommandée avec avis de réception, dans les 15 ans qui suivent l'acquisition et dans un délai d'un an suivant la survenance de l'un des faits qui conditionne l'octroi de cette garantie :

- Décès de l'accédant, de son conjoint ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'accédant
- Chômage de l'accédant d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à Pôle emploi ;

- 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.

La garantie de relogement est par ailleurs soumise aux conditions suivantes :

- 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 ;
- 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.
- Le bénéficiaire dispose d'un mois à compter de la remise de la dernière offre de relogement 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.

Ces dispositions seront reproduites dans les contrats de cession de droits réels immobiliers attachés aux logements relevant du dispositif du BRS.

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 :

« Le prix de commercialisation du logement auprès d'un tiers ou, le cas échéant, le prix de rachat du logement par Atlantique Accession Solidaire est encadré de la façon suivante :

- *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 6^{ème} 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 ci-dessus) et minorée des dégradations. »*

TRANSMISSION A CAUSE DE MORT

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

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

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

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

ARTICLE 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.

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

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.

La notice descriptive annule et remplace tous documents antérieurs ayant le même objet, et en général, toute référence d'ordre technique, comme les maquettes, plaquettes commerciales ou tous autres documents publicitaires qui ont pu être réalisés et qui n'ont qu'un caractère prévisionnel.

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 et matériaux énumérées dans la notice descriptive et les remplacer par des prestations et matériaux 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, administratifs ou juridiques la mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à la réalisation de certaines prestations ou d'améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

Le MAITRE D OUVRAGE pourra également modifier l'implantation d'éléments dissociables si des impératifs techniques le justifient.

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 parkings 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 **MAITRE D OUVRAGE** pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

Sur les terrasses et/ou jardins constituant des parties communes à jouissance privative, le CLIENT supportera d'éventuels passages de canalisations, sorties VMC ou édicules, générés par des contraintes techniques de la construction, dans la mesure où ces ouvrages ne constituent pas de nuisance sonore inappropriée, ni trouble de jouissance substantiel de nature à compromettre la destination desdites terrasses et ou jardins.

Le RESERVANT précise que certaines terrasses localisées au-dessus de surfaces habitables et pourvues de dalles sur plots peuvent comporter une marche d'accès maximale de 25 cm, en conformité avec les réglementations techniques en vigueur, et pour laquelle l'acquéreur ne saura se prévaloir d'un quelconque préjudice.

Le RESERVANT précise que certains balcons pourvus de dalles sur plots peuvent comporter une marche d'accès maximale de 15cm, en conformité avec les réglementations techniques en vigueur, et pour laquelle l'acquéreur ne sera se prévaloir d'un quelconque préjudice

L'attention du **CLIENT** est également attirée sur les hauteurs sous plafonds des appartements, résultant des plans et coupes, étant expressément précisées que lesdites hauteurs pourront ne pas être respectées dans tous les cas où, pour des raisons techniques, il sera nécessaire de recourir à des procédés tels que retombées de poutres, soffites, VMC ou faux plafonds.

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

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

La garantie financière d'achèvement sera établie dans le cadre de l'article R.261-17 du Code de la Construction et de l'Habitation par l'intervention d'une banque, d'un établissement financier ou d'une société de caution mutuelle.

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

Le RESERVATAIRE bénéficiera des garanties suivantes :

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

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 la présente clause, les cas de force majeure s'entendent de tous les événements remplissant les conditions définies à l'article 1218 du Code civil, c'est à dire tous les événements empêchant temporairement l'exécution par le RESERVANT de son obligation d'achever à bonne date les travaux de construction lui incombant pour autant que ces événements échappent au contrôle du RESERVANT, qu'ils ne pouvaient pas être raisonnablement prévus lors de la conclusion de la Vente et que leurs effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées. Il est expressément convenu que la survenance d'un cas de force majeure ayant pour objet d'empêcher temporairement le RESERVANT de poursuivre les travaux de construction lui incombant aura pour seule conséquence de différer de plein droit le délai qui lui est imparti pour l'achèvement desdits travaux.

Pour l'application du délai de livraison ci-dessus fixé, seraient considérées comme causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- Les intempéries, justifiées par un relevé de la station météorologique la plus proche de l'ensemble immobilier, prises en compte selon les critères définis ci-après :

CAUSES	LOTS	CRITERES
--------	------	----------

Gel (température minimale)	Terrassements Gros Œuvre et tout autre corps d'état pouvant être impacté par une conséquence du gel (condensation sur ouvrage intérieur, etc. ...) Etanchéité	< 0° C < 0° C <+4° C
BARRIERE DE DEGEL	TCE	
PRECIPITATIONS Sur 24h (hauteur précipitations)	Terrassements Gros Œuvre et tout autre corps d'état intervenant en extérieur Etanchéité	> 20 mm > 10 mm > 2 mm
RAFALES DE VENT	Gros Œuvre – Charpente – couverture – étanchéité et tout autre corps d'état nécessitant l'usage d'un moyen de levage	>50 km/h
NEIGE (hauteur d'enneigement)	Terrassements Gros Œuvre Charpente - couverture Etanchéité Bardage	> 2 cm > 2 cm > 2 cm > 2 cm > 2 cm
CHALEUR	TCE	En cas de déclenchement du niveau d'alerte 3 (orange) du Plan de Gestion de Canicule Départemental (PGCD). En lien avec la prise de décision du coordonnateur SPS et l'inspection du travail.

- La grève, qu'elle soit générale, particulière à l'industrie du bâtiment ou aux professions dont l'activité dépend de celle-ci

- Les jours de grève d'un Service Public ou d'une catégorie socioprofessionnelle déterminée extérieure au chantier (ex: grève des transports routiers).

- Retard résultant du redressement judiciaire ou de la liquidation judiciaire, de la cessation de paiement, l'admission au régime du règlement judiciaire, ou de la déconfiture des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les fournisseurs ou sous-traitants (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.)

- les retards provenant de la défaillance d'une entreprise, fournisseurs ou sous-traitants, en ce compris la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise, (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le vendeur 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) ; Etant ici précisé que dans cette hypothèse, la « défaillance » d'une entreprise, fournisseurs ou sous-traitants s'entend de tout manquement, par l'entreprise, fournisseur ou sous-traitant, à l'exécution de ses missions sans nécessairement entraîner une résiliation du marché de travaux.

- la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante fournisseurs ou sous-traitants et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ;

- la résiliation d'un marché de travaux due à la faute de l'une des entreprises effectuant les travaux.

- les retards de la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides ;

- les difficultés d'approvisionnement dont celles qui résulteraient de vols, dégradation ou acte de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient victimes, et à la reprise des dommages ainsi causés ;

- les difficultés d'approvisionnements en matériaux et matériels à raison des difficultés ou tensions sur le marché local, national ou mondial ;

- Les retards liés à des contraintes qui seraient imposées par la découverte d'anomalies du sous-sol (telles que, sans que cette liste soit limitative, présence de pollution, 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, toute découverte dans le sous-sol susceptible de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation. Pour l'appréciation de la mise en jeu de cette cause de suspension des délais, le VENDEUR remettra à l'ACQUEREUR, le jour de la signature de l'acte de vente, l'ensemble des études de sol qu'il aura fait réaliser, y compris les rapports de pollution.

- Les injonctions administratives ou judiciaires (notamment de l'Inspection du Travail) de ne pas commencer, de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au VENDEUR,

- Les troubles résultant d'hostilité, révolutions, cataclysmes, attentats, mouvements de rue, inondations, incendie, pour autant que ceux-ci se produisent sur le chantier ou dans son environnement immédiat et ne soient pas directement ou indirectement imputables au VENDEUR,

- les troubles résultant de tout épisode épidémique ou pandémique ainsi que toutes les mesures prises pour y répondre,

- Dans le cadre d'une crise sanitaire, nationale ou internationale, telle qu'une épidémie, pandémie, infection endémique ou autre seront considérées comme causes légitimes de suspension des délais:

- Les périodes de confinement et/ou d'urgence sanitaire décidées par les pouvoirs publics ;
 - L'absence d'accord de l'ensemble des intervenants validant la reprise du chantier (maitrise d'ouvrage, maitrise d'œuvre, CSPS, entreprises, contrôleur technique) ;
 - L'impossibilité de mettre en œuvre par l'ensemble des intervenants du chantier (maitrise d'ouvrage, maitrise d'œuvre, CSPS, entreprises, contrôleur technique) pendant toute la durée nécessaire les mesures sanitaires recommandées ou imposées telles que les gestes barrières

- et les préconisations du guide édité par l'OPPBTP ou tout autre organisme ayant reçu la validation des pouvoirs publics ;
- L'impossibilité de mettre en œuvre les effectifs humains suffisants par les entreprises de travaux intervenants sur le chantier ;
- Les difficultés d'approvisionnement en matériels ou matériaux
- L'absence d'intervention effective par les compagnies concessionnaires (électricité, eau, gaz, assainissement, télécommunications) ;
- L'absence d'intervention effective par les services publics nécessaires au chantier (services de l'Etat ou des Collectivités Territoriales...).
- Au retard imputable à l'Administration pour l'exécution des travaux d'aménagement extérieurs à sa charge (notamment les travaux d'aménagement de la rue de la Papotière par Nantes Métropole);

- Les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F, G.D.F, Orange, Compagnie des Eaux, etc.) pour autant que ceux-ci ne soient pas directement ou indirectement imputables au VENDEUR,

- 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 Vendeur, ou encore des entreprises intervenantes au chantier ;

- toute cyber-attaque dont le vendeur serait victime ;

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

Ce report de délai sera calculé par jour ouvré.

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, sous sa propre responsabilité.

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.

Modalités de livraison

Sous réserve des stipulations mentionnées dans l'acte de vente, le RESERVATAIRE est informé qu'un courrier lui sera adressé lui indiquant la date de livraison de son bien et les conditions dans lesquelles il pourra en prendre possession.

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, acte de bail réel solidaire), de publicité foncière, de dépôt de pièces du programme immobilier, d'établissement du règlement de copropriété, ni de tout autre frais rendu nécessaire par l'organisation juridique du programme qui seront supportés par le **CLIENT** lors de la signature de l'acte définitif,

ainsi que, le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts et à toute mainlevée éventuelle.

Redevance

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

Cette redevance est calculée selon le principe suivant : 0,82 €/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 le mois suivant la livraison du bien par le RESERVANT.

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

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

Souscription de part sociale de la SCIC OFS

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

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

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.

Son versement ne vaudrait pas, de la part du **RESERVANT**, accord de délai de règlement, et ne libère pas Le CLIENT de son obligation de payer.

Cette pénalité sera exigible le premier jour de chaque mois de retard.

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, dans les meilleurs délais à compter de la signature du présent contrat de réservation, et **ce en remettant auprès de MFLA, agissant en qualité de mandataire de l'OFS 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 aux représentants de MFLA 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 au plus tard dans un délai maximum de deux mois à compter des présentes, 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 MAITRE D'OUVRAGE 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 MAITRE D'OUVRAGE 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 avenué et le MAITRE D'OUVRAGE 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 RESERVATAIRE ne recevrait pas l'agrément de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE,
- Pour le cas où le BRS OPERATEUR ne serait pas conclu entre le MAITRE D'OUVRAGE et 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.

Conditions préalables à la réalisation du programme immobilier

- acquisition de l'ensemble du périmètre foncier du terrain ;
- absence de recours des tiers contre le PCM4 en cours de purge et absence de son retrait dans les délais légaux ;
- obtention des garanties d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation ;
- obtention des assurances réglementaires

Le réservant informera le réservataire de la réalisation des conditions préalables ou de leur non-réalisation. Dans ce dernier cas les présentes seront tenues pour caduques, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué immédiatement au réservataire.

ARTICLE I.11 – CONCLUSION DE LA VENTE

Après conclusion du BRS entre le MAITRE D'OUVRAGE et l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives susvisées et des conditions préalables à la réalisation du programme immobilier, et dès lors que l'ensemble des pièces et autorisations préalables auront été recueillies de manière définitives, 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.

Si elle se réalise, la vente en l'état futur d'achèvement des biens, objet des présentes, sera consentie **conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du code Civil et des articles L.261-10 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.**

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.

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 MAITRE D'OUVRAGE 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 MAITRE D'OUVRAGE :

- 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 MAITRE D'OUVRAGE :

Au cas où le MAITRE D'OUVRAGE 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 MAITRE D'OUVRAGE 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 MAITRE D'OUVRAGE au plus tard dans le délai de quinze jours après l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification.

Le MAITRE D'OUVRAGE 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 MAITRE D'OUVRAGE 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

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

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

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

Article R 261-31

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

- *Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire,*
- *Si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel, révisé le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire.*
- *Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble, ou à une amélioration de sa qualité.*
- *Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis, ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat.*
- *Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,*
- *Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat, présente, dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à 10%.*

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

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

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

ARTICLE 1.13 – ENREGISTREMENT

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

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

ARTICLE 1.14 – PRISE D'EFFET DU PRESENT ACTE

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

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

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

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

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

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

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

Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation. »

ARTICLE 1.15 – DONNEES PERSONNELLES

En sa qualité de responsable de traitement, le **RESERVANT** s'engage à se conformer à la législation relative à la protection des données personnelles, et notamment à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, ainsi qu'au règlement européen sur la protection des données.

Les informations recueillies par le **RESERVANT**, dans le cadre du présent contrat, ont pour finalité de connaître les demandes du **RESERVATAIRE** avec pour seul objectif la réalisation de l'opération de construction et les services associés tels que la livraison, la levée de réserves, l'espace client web.

Le **RESERVANT** collecte et traite les données à caractère personnel du **RESERVATAIRE** aux fins de répondre aux engagements prévus par le présent contrat, et pour la réalisation de statistiques. Ainsi, la base légale du traitement est l'exécution du contrat de réservation. Les données collectées par le **RESERVANT** pourront être communiquées au notaire, au Maître d'œuvre, aux entreprises aux concessionnaires et à nos prestataires en vue de la réalisation du présent contrat et de l'opération de construction.

Le **RESERVANT** s'engage à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité, la confidentialité et l'intégrité des données collectées et toute utilisation détournée de ces données.

Les données à caractère personnel collectées dans le cadre du présent contrat seront conservées dans un délai maximum de 12 ans suivant livraison du bien objet du présent contrat, à des fins d'exercice et de défense des droits en justice du **RESERVANT**.

Les filiales de Crédit Mutuel Immobilier partagent un socle commun d'informations pour éviter des redondances dans leur base clients, pour faciliter et raccourcir le parcours de souscription dans le cadre du projet immobilier du **RESERVATAIRE**.

En devenant client d'une des filiales de Crédit Mutuel Immobilier, le **RESERVATAIRE** est informé que ces filiales peuvent accéder aux seules données à caractère personnel et aux seuls justificatifs nécessaires à son identification, grâce aux informations collectées précédemment par l'une d'entre elles.

Le **RESERVATAIRE** dispose de la faculté d'exercer, dans les hypothèses définies par le règlement européen sur la protection des données n° 2016/679 du 27 avril 2016, ses droits d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition à la prospection commerciale, et de portabilité portant sur les données le concernant. Ces droits peuvent être exercés en écrivant au Siège Social d'ATARAXIA PROMOTION – Protection des données - 2 Rond-Point des Antons - CS 10 299 44702 ORVAULT Cedex.

Le **RESERVATAIRE** dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle, à savoir la CNIL.

Le **RESERVANT** se réserve le droit de donner accès aux données à caractère personnel en sa possession, à la demande d'une autorité administrative ou judiciaire compétente.

Conformément à l'ordonnance n°2016-301 du 14 mars 2016, le **RESERVATAIRE** est informé qu'il peut s'inscrire gratuitement sur la liste nationale d'opposition au démarchage téléphonique sur bloctel.gouv.fr.

NOTIFICATIONS ELECTRONIQUES

Conformément à l'article L100 du Code des postes et des communications électroniques, les envois de notifications par le **RESERVANT**, ainsi que le notaire en charge du programme peuvent prendre la forme d'une lettre recommandée électronique que le **RESERVATAIRE** reçoit dans sa boîte mail.

Le **RESERVATAIRE** doit préciser son choix en cochant l'une des cases ci-dessous :

☒ Si acceptée par le **RESERVATAIRE** :

Forme de la notification

Conformément à l'article L100 du Code des postes et des communications électroniques, le **RESERVATAIRE** sus-désigné autorise tant le **RESERVANT**, que le notaire en charge du programme à lui adresser toutes notifications pour les besoins du dossier par courrier recommandé électronique à l'adresse suivante :

Adresse mail RESERVATAIRE :

■ [REDACTED]

Adresse mail CO-RESERVATAIRE (*obligatoirement différente de l'adresse mail RESERVATAIRE*) :

■ [REDACTED]

Il déclare disposer des moyens techniques afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques depuis un compte email et un navigateur Web fiables et mis à jour.

Il s'engage à communiquer tout changement d'adresse email, à ne pas filtrer les notifications, ainsi qu'à avoir une boîte email disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications.

Il reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès et sa gestion que 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 le **RESERVATAIRE** 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 de réservataires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

Le réservataire est informé du fait que le tiers chargé de l'acheminement l'informerait, par courrier électronique, qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, dans un délai de 15 jours à partir du lendemain de l'envoi de cette information de l'accepter ou de la refuser.

☐ Si non acceptée par le **RESERVATAIRE** :

Conformément à l'article L100 du Code des postes et des communications électroniques, le **RESERVATAIRE** précise ne pas souhaiter que les notifications pour les besoins du dossier lui soient adressées par courrier recommandé électronique.

Fin des conditions générales

II - CONDITIONS PARTICULIERES

II.1 – DESCRIPTION DU BIEN VENDU

Lot n° «.....» Niveau.....

Type n°«.....»

Surface habitable «.....» m² environ (1)

Jouissance privative d'une terrasse, d'une loggia ou d'un balcon
«.....» m² environ (2)

Lot accessoire n° « »

Nature : Stationnement

- (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 POLLUTION

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

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

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

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

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

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

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

Lorsque l'état des risques n'est pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de signature de la promesse de vente ou du contrat préliminaire, le délai de

rétractation prévu à l'article L. 271-1 du même code ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

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

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

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

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

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

III. — (Abrogé).

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

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

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

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

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

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

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

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 NANTES.

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.

Un guide de recommandations destiné à prévenir dans l'habitation individuelle des désordres consécutifs à la réalisation de l'aléa est disponible en Mairie où le RESERVATAIRE pourra en prendre connaissance.

Zonage informatif des obligations légales de débroussaillage (OLD)

L'**Ensemble immobilier** ne se situe pas à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage.

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

Le réservataire déclare également avoir pris connaissance de « l'Etat des risques et pollutions » prévu aux articles L.125-5 et R.125- 26 du Code de l'environnement), précisant que l'immeuble n'est pas situé en PPR naturel, ni d'un PPR minier, ni d'un PPR technologique, n'est pas concerné par le recul du trait de côte, mais se situant en zone de sismicité 3 et dans un zonage à potentiel radon en niveau 3.

Le réservataire déclare également avoir pris connaissance de l'état des nuisances sonores aériennes visé à l'article L112-11 du code de l'urbanisme, précisant que l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PEB.

ENVIRONNEMENT

Le Réservant déclare avoir fait réaliser une étude et des investigations sur les terres à excaver en novembre 2024 par la société SOLER IDE.

Une copie de ce rapport demeure annexée à l'acte de dépôt des pièces du programme.

Il résulte notamment de ce rapport ce qui suit littéralement rapporté :

Les résultats d'analyses ont permis de mettre en évidence la présence d'anomalies légères en métaux au sein des sols de surface. Les teneurs détectées sur l'ensemble des échantillons analyses sont conformes aux critères d'acceptation en ISDI, définis par l'arrêté ministériel du 12/12/2014. Dans les zones éventuelles du site restant en pleine terre (espaces verts), si des terres contaminées sont laissées en place, il y a lieu d'éviter toute possibilité de contact direct prolongé avec ces terres.

Le Réservant déclare qu'il se conformera aux recommandations formulées par la société SOLER IDE dans son rapport daté du 07/01/2025 afin de rendre l'état des terrains compatible avec la construction de l'ensemble immobilier décrit aux présentes au paragraphe « désignation » figurant au présent acte.

Par ailleurs, le réservant déclare qu'au vu des recommandations et mesures de gestion précisées dans ledit rapport, il implique que soient respectées les restrictions d'usage

ci-dessous détaillées et reprises dans le règlement de copropriété dont le Réservataire déclare avoir parfaite connaissance.

Ces restrictions d'usage sont les suivantes :

- **Interdiction de mise en place d'arbres fruitiers ou de potagers.**

REMISE DE DOCUMENTS

Le réservataire reconnaît avoir reçu une notice d'information précontractuelle comportant les éléments visés aux articles L111-1 et R111-1 du Code de la consommation, préalablement à la signature du présent contrat

II.2 - DUREE DE VALIDITE DU CONTRAT

9 mois à compter de ce jour.

II.3 - DATE PREVISIONNELLE D'ACHEVEMENT

Les logements à édifier seront achevés au plus tard au **4^{ème} trimestre 2027 soit au plus tard le 15 décembre 2027** sauf force majeure ou toute autre cause légitime de suspension du délai de livraison exposée aux présentes.

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

Il s'oblige à réaliser ces achèvement et parachèvement. Le délai ci-dessus prévu tiendra compte, le cas échéant, du caractère fractionné de la réalisation de l'ensemble immobilier.

Le CLIENT supportera sans indemnité la gêne et les troubles éventuels de l'exécution de tous travaux de construction d'ouvrages et d'aménagements compris dans l'ensemble du programme du MAITRE D'OUVRAGE.

Les travaux de parachèvement restant à effectuer au moment de la livraison 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 ni exiger une quelconque indemnité en cas d'accident corporel, incorporel ou autres.

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 de vente : A partir de avril 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 ferme, définitif et non révisable 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 ATARAXIA PROMOTION 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 Réservataire s'engagera aux termes de cet acte, à respecter ce dispositif et les obligations qui pèseront sur lui et s'obligera donc irrévocablement à rembourser à l'OFS le complément d'impôts qui serait dû dans les cas précités.

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 euros par mois.

La redevance désigne la redevance due par les Preneurs – Utilisateurs après livraison de l'immeuble et à compter de la prise d'effet du Bail Réel Solidaire mais seulement en ce qui concerne les droits et obligations à la charge de ce même preneur. Conformément aux dispositions de l'article L.255-3 du Code de la construction et de l'habitation, la prise d'effet dudit BRS se matérialise par la signature de la cession des droits réels immobiliers.

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 1.000 € sur le montant exigible,
 - 35 % achèvement fondations
 - 35% mise hors d'eau et mise hors d'air
 - 30% livraison

Le prix sera exigible par fractions, aux échéances prévues, dix jours après leur notification. La date du cachet de la poste constituera le point de départ du délai de dix jours entraînant l'exigibilité d'une fraction échue. Les fractions pourront être cumulées dans la mesure où l'avancement des travaux le justifiera.

La quote-part du prix payable à la mise à disposition des locaux sera acquittée au moyen **d'un chèque de banque**, à l'ordre du MAITRE D'OUVRAGE ou par virement bancaire.

Frais

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

Le CLIENT supportera en outre les frais d'ouverture des comptages d'énergie.

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

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

Les frais afférents à la conclusion dudit acte contenant Bail Réel Solidaire appelés à l'Opérateur feront l'objet d'une refacturation auprès du RESERVATAIRE lors de la signature de l'acte de cession de droits réels immobiliers.

Intérêts de retard - Indemnités

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

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. Ils le seront aussi pour les accessoires (pénalités, coût de travaux modificatifs ou complémentaires, ou autres...).

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 une sommation par LRAR ou 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) : 1.000,00 EUR

(En lettres) : mille EUROS

Est versée par le RESERVATAIRE :

Au moyen d'un virement bancaire :

Destinataire du virement :

RIB à intégrer

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.

Relevé d'identité Bancaire							
 Caisse des Dépôts	DRFIP Loire-Atlantique 4 quai de Versailles BP 93503 44035 NANTES CEDEX 1			Domiciliation : SIEGE SOCIAL			
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
				40031	00001	0000142103J	93
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
				FR24	4003	1000	0100 0014 2103 J93
SAS CBL NOTAIRES 36 rue Russeil 44000 NANTES				Identifiant International de la Banque (BIC)			
				CDCG FR PPXXX			

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 Vincent CHAUVÉAU, qui de convention expresse entre les parties recevra l'acte de vente.

Notaire en
 participation :

LITIGES

En cas de litige sur l'interprétation ou pour l'exécution des présentes, les tribunaux du lieu de situation de l'immeuble seront seuls compétents.

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le **RESERVATAIRE** peut adresser toutes réclamations au **RESERVANT**.

A défaut d'accord entre les **PARTIES**, le **RESERVATAIRE** est informé qu'il a la possibilité de recourir à un médiateur de la consommation et que le **RESERVANT** relève de l'Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX ;

Mail: contact@medimmoconso.fr

Site internet : <http://medimmoconso.fr>

EQUILIBRE DU CONTRAT- IMPREVISION- INFORMATION

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les **PARTIES**, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes. Les **PARTIES** ont d'un commun accord veillé à écarter tout déséquilibre significatif, tel que visé à l'article 1171 du code civil, pouvant exister entre les droits et obligations de chacun.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Conformément aux dispositions de l'article 1112-1 du code civil, les **PARTIES** déclarent que toutes les informations relatives au contenu du contrat ou à la qualité des contractants, dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre, ont été relatées. A ce titre, un document d'Informations Précontractuelles a d'ailleurs été remis au **RESERVATAIRE**.

Les **PARTIES** renoncent expressément à se prévaloir, tout au long du présent contrat, des dispositions de l'article 1195 du code civil sur l'imprévision.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le MAITRE D'OUVRAGE à NANTES (44040) 2 avenue Jean Claude Bonduelle,
- Le CLIENT en son domicile sus-indiqué.

Rappel des annexes :

- Informations précontractuelles ;
- Fiche de connaissance clientèle ;
- Plan du lot principal ;
- Plan de masse ;
- Plan de sous-sol ;
- Plan de RDC ;
- Plans d'étage ;
- Notice descriptive ;
- Conditions d'éligibilité sur le patrimoine ;
- Etat des risques et pollution ;
- Copie du Bail Réel Solidaire banalisé ;
- Avis d'imposition N-2 et N-1 le cas échéant ;
- Pièce d'identité
- Pièces justificatives

ORIGINAL UNIQUE

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1375 du code civil, les **PARTIES** conviennent expressément et sans réserve que l'unique exemplaire original dressé soit remis entre les mains de l'étude de Maître CHAUVEAU, notaire à NANTES.

Fait en un seul exemplaire à SAINT-HERBLAIN

Le

LE MAITRE D'OUVRAGE

(Lu et approuvé)
Signature

LE CLIENT

(Lu et approuvé)
Signature