

CLOS DE LISLE
POISSY | 78

**PROGRAMME D'ACCESSION TEMPORAIRE
A UN LOGEMENT PAR BAIL REEL SOLIDAIRE**

**CONTRAT DE RÉSERVATION PREALABLE A LA CESSION
DES DROITS REELS IMMOBILIERS DONNANT VOCATION
A L'ACCESSION D'UN LOGEMENT EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
DANS LE CADRE ET POUR LA DUREE DU BAIL REEL SOLIDAIRE**

Programme Lot J1 – ZAC Rouget de Lisle

POISSY



1. EXPOSE PREALABLE

1. A titre liminaire, le **RESERVANT** ci-après dénommé déclare :

- qu'il est envisagé la réalisation sur le Lot J1 de la ZAC Rouget de Lisle, sis à POISSY (Yvelines), 17 rue Saint Sébastien, d'un programme de construction devant comprendre, après achèvement, trois (3) bâtiments élevés sur deux (2) niveaux de sous-sol à usage principalement de parc de stationnement, d'un rez-de-chaussée et de cinq à sept étages, à usage de logements ;

- que pour la réalisation d'une partie à usage d'habitation de ce programme de construction, il doit être mis en place un Bail Réel et Solidaire, dit « Opérateur » (ci-après visé sous les termes « BRS – Opérateur »), permettant d'opérer une dissociation entre le foncier et le bâti et dont les parties prenantes seront :

- d'une part, l'**Organisme Foncier Solidaire des Yvelines**, groupement d'intérêt public dont le siège est à VERSAILLES (78000) 2, place André Mignot, Hôtel du Département, immatriculé au SIREN sous le numéro 130 029 499 mais non immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés ;

Ci-après dénommée indifféremment l'**Organisme**, le **Bailleur** ou l'**OFS** et ayant pour mission, en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS) :

- . de se porter acquéreur, auprès de l'aménageur de la ZAC Rouget de Lisle, des emprises à bâtir dépendant du Lot J1 destinées à la réalisation de la partie habitation du programme de construction susvisé et de conserver la propriété de celles-ci ;
- . et de consentir au **RESERVANT** un Bail Réel Solidaire Opérateur (ayant pour objet lesdites emprises à bâtir), satisfaisant aux dispositions de l'article L.255-3 du Code de la construction et de l'habitation ;

- et d'autre part, le **RESERVANT** ci-après dénommé,

Ayant quant à lui pour mission :

- . de conclure le Bail Réel Solidaire Opérateur qui lui sera consenti par l'OFS, une fois ce dernier devenu propriétaire des emprises à bâtir dépendant du Lot A3 destinées à la réalisation de la partie habitation du programme de construction susvisé ;
- . de construire le programme de construction ci-dessus sommairement décrit (y compris la cellule commerciale prévue en pied d'immeuble exclue du BRS Opérateur) conformément aux prescriptions imposées tant par l'aménageur de la ZAC que par le Bailleur ;
- . et de commercialiser et céder les droits réels donnant vocation à l'accession à la propriété du logements dépendant du programme de construction, avec les locaux accessoires et droits réels y attachés, à des preneurs-ménages répondant notamment à des conditions de ressources ; chaque cession de logement consentie par le **RESERVANT**, en sa qualité d'opérateur, emportant de plein droit avenant au BRS Opérateur et créant un lien direct entre l'OFS et chacun des preneurs-ménages, en ce qui concerne spécifiquement et seulement, pour chacun d'eux, les biens objet de la cession qui leur aura été consentie.

2. C'est dans ce cadre qu'intervient le présent contrat qui a pour objet la réservation par le **RESERVATAIRE** auprès du **RESERVANT** (en sa qualité de futur preneur du BRS Opérateur et de futur maître du programme de construction) des Droits Réels portant sur les Biens ci-après désignés à construire, préalable à la cession desdits droits par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE** ; lesquels droits réels ayant pour effet de conférer au **RESERVATAIRE** la propriété temporaire des constructions correspondant aux Biens considérés, dans le cadre et pour la durée du Bail Réel Solidaire ci-après précisée.

Le **RESERVATAIRE** reconnaît :

- que la régularisation de l'acte de cession susvisé est subordonnée à la réalisation des conditions, dites suspensives, ci-après définies à l'article 8, dont notamment celles liées :
 - à son agrément par le Bailleur ;
 - et à l'obtention de son financement.

L'agrément du Bailleur aura notamment pour objet de vérifier que le **RESERVATAIRE** est éligible au dispositif du Bail Réel Solidaire, celui-ci devant pour ce faire satisfaire aux plafonds de ressource s'établissant à ce jour, savoir :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	ZONE Abis et A
1 personne seule	38 508€
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	57 555€
3 personnes ou personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage	75 447€
4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge	90 078€
5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge	107 173€
6 personnes ou personne seule avec 4 personnes à charge	120 598€
Par personne supplémentaire	13.440€

▪ que la cession des droits réels susceptible de résulter du présent contrat de réservation emportera de plein droit avenant au BRS Opérateur initial et créera ainsi un lien contractuel direct entre l'OFS et le **RESERVATAIRE**, celui-ci (i) devenant alors preneur à bail des droits réels en ce qui concerne spécifiquement et seulement les Biens objet des présentes et (ii) devant, en cette qualité, satisfaire à l'ensemble des obligations mises à la charge des preneurs – ménages en vertu du BRS Opérateur, ci-après détaillées aux présentes et notamment les obligations suivantes :

- affecter les Biens à usage de sa résidence principale ;
- payer au Bailleur le montant de la redevance prévue à compter de la date de mise à sa disposition des Biens par le **RESERVANT** ;
- et respecter les conditions applicables en cas de cession ou donation des droits réels dont il sera devenu titulaire.

▪ que la cession des droits réels susceptible de résulter du présent contrat de réservation emportera en outre cession en état futur d'achèvement des ouvrages devant composer les Biens formant l'assiette des droits réels cédés et régira à cet égard les relations entre (i) le **RESERVANT**, chargé de construire le programme de construction dont dépendront lesdits ouvrages et (ii) le **RESERVATAIRE**, tenu quant à lui d'en payer le prix au **RESERVANT** au fur et à mesure de leur édification.

3. Le RESERVATAIRE s'est déclaré intéressé et a souhaité que lui soit consenti le présent avant-contrat de cession de Bail Réel Solidaire (ci-après désigné aux présentes « **BRS** »), contenant notamment l'engagement du **RESERVANT** de construire le programme de construction dont dépendent les droits réels objet du BRS.

Le **RESERVATAIRE** est dûment informé qu'au stade actuel les détails du programme de construction, de sa consistance et de ses caractéristiques, ne sont pas définitivement arrêtés de sorte que des modifications pourront leur être apportées, ce dont le **RESERVATAIRE** prend acte et ce qu'il déclare accepter.

Cela exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit.

CONDITIONS PARTICULIERES AU PRESENT CONTRAT

2. IDENTIFICATION DES PARTIES

Le présent contrat de réservation est conclu entre les SOUSSIGNES ci-après dénommés, savoir :

2.1 IDENTIFICATION DU RESERVANT

La société dénommée **SCCV ROUGET DE LISLE J1**, société civile de construction-vente au capital social de 1.000,00 Euros dont le siège social est à PARIS (16^{ème} arrondissement), 121, avenue de Malakoff, identifiée au SIREN sous le numéro 913 698 528 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Représentée par Monsieur Frédéric VIEIRA ou Monsieur Jacques HAZAN, domiciliés au siège de la société susnommée,

Auxquels il a été conféré tous pouvoirs à l'effet des présentes par Madame Sabine BENAICHE, ayant agi au nom, pour le compte et en sa qualité de Directrice Générale de la société EMERIGE (RCS PARIS numéro 350.439.543) ; laquelle société EMERIGE considérée elle-même en sa qualité de gérant de la société SCCV ROUGET DE LISLE J1 et ayant en ladite qualité tous pouvoirs à l'effet des présentes.

DE PREMIERE PART

2.2. IDENTIFICATION DU RESERVATAIRE

2.2.1. Réservataire personne physique 1 :

Nom, Prénoms : _____

Date et lieu de naissance : _____

Nationalité : _____

Profession : _____

Adresse : _____

Téléphone : _____

Email : _____

A ce présente

Ou représenté(e) par _____ aux termes d'une procuration en date à _____ le _____ dont une copie demeurera annexée aux présentes.

- Lequel/laquelle déclare comprendre la langue française, et par conséquent qu'il/qu'elle ne sera pas assisté(e) d'un traducteur pour la signature de l'acte notarié de cession de droits réels.
- Lequel/laquelle déclare :
 - ne pas comprendre la langue française mais comprendre parfaitement le _____,
 - s'être fait assisté pour la signature du présent contrat par une personne pouvant lui traduire oralement les termes des présentes,

- reconnaître qu'un traducteur assermenté devra intervenir à la signature de l'acte notarié de cession de droits réels et que les frais générés par l'intervention de ce traducteur seront intégralement à sa charge.

En cas de mariage :

Date et lieu de mariage : _____

Régime matrimonial, nom du notaire et date du contrat de mariage : _____

En cas de PACS :

Date et lieu du Tribunal d'instance : _____

Régime adopté (séparation/indivision) : _____

ET

2.2.2. Réservataire personne physique 2 :

Nom, Prénoms : _____

Date et lieu de naissance : _____

Nationalité : _____

Profession : _____

Adresse : _____

Téléphone : _____

Email : _____

A ce présente

Ou représenté(e) par _____ aux termes d'une
procuratation en date à _____ le _____ dont une copie demeurera annexée aux présentes.

- Lequel/laquelle déclare comprendre la langue française, et par conséquent qu'il/qu'elle ne sera pas assisté(e) d'un traducteur pour la signature de l'acte notarié de cession de droits réels.
- Lequel/laquelle déclare :
 - ne pas comprendre la langue française mais comprendre parfaitement le _____,
 - s'être fait assisté pour la signature du présent contrat par une personne pouvant lui traduire oralement les termes des présentes,
 - reconnaître qu'un traducteur assermenté devra intervenir à la signature de l'acte notarié de cession de droits réels et que les frais générés par l'intervention de ce traducteur seront intégralement à sa charge.

En cas de pluralité de personnes répondant à la dénomination de « **RESERVATAIRE** », celles-ci reconnaissent agir solidairement entre elles, quand bien même cette solidarité ne serait pas rappelée à chaque fois ; pareille solidarité trouvant également à s'appliquer à la cession de droits réels susceptible de résulter du présent contrat de réservation, en cas de réalisation de celle-ci.

DE SECONDE PART

3. DESIGNATION DES BIENS FORMANT L'ASSIETTE DES DROITS REELS IMMOBILIERS RESERVES EN VERTU DES PRESENTES AU PROFIT DU RESERVATAIRE

3.1. IDENTIFICATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DONT DEPENDRONT LES BIENS

Les Biens dépendront de l'ensemble immobilier à usage principal de logements dont l'édification est envisagée par le **RESERVANT** sur le terrain sis à **POISSY (78300) 17, rue Saint Sébastien**, compris dans le périmètre de la ZAC Rouget de Lisle, dont il forme le Lot J1, d'une superficie mesurée totale d'environ 2.692 m² environ, et auquel doit être affecté les droits à construire permettant l'édification du programme de construction devant développer une Surface de Plancher totale d'environ 7.607 m², en vertu du cahier des charges de cession de terrain (CCCT) devant être approuvé par l'autorité concédante (Métropole du Grand Paris) conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme.

Ce programme de construction sera composé, après achèvement, de 3 bâtiments comportant 121 logements, élevés sur deux (2) niveaux de sous-sol à usage principalement de stationnement, d'un rez-de-chaussée et de cinq (5) à sept (7) étages, à usage de logements.

Le bâtiment A comportera soixante-sept (67) logements ;

Le bâtiment B comportera vingt-cinq (25) logements en BRS;

Le bâtiment C comportera vingt-neuf (29) logements ;

Le sous-sol comportera cent deux (102) emplacements de stationnement.

Ce programme de construction sera soumis au statut de la copropriété régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et des textes pris pour son application ; en conséquence de quoi, les Biens seront constitutifs de lots de copropriété.

3.2. DESIGNATION DES BIENS AUXQUELS SONT ATTACHES LES DROITS REELS IMMOBILIERS DU BRS

Les droits réels immobiliers objet des présentes portent sur les Biens ci-après définis :

Type	Appartement de _____ pièces principales	Parking
Bâtiment	B	
Etage		
Numéro commercial		
Surface habitable de l'appartement	_____ m ²	
Surface utile des biens, locaux accessoires compris	_____ m ²	

Il est ici précisé que les numéros indiqués aux présentes correspondent aux numéros commerciaux ; lesquels peuvent être différents des numéros de lots qui les désigneront dans l'état descriptif de division – règlement de copropriété.

Il est expressément convenu :

- qu'une certaine tolérance sera admise lors de l'exécution des travaux par rapport aux cotes et surfaces du plan, notamment pour des raisons techniques, sans que la surface habitable, définie à l'article R. 156-1 du Code de la construction et de l'habitation, de l'appartement puisse varier de plus de cinq pour cent (5 %) par rapport à celle indiquée ci-dessus ; étant convenu que ces surfaces et ces cotes seront appréciées globalement par logement et non pièce par pièce ;

- que, dans la limite de cette tolérance de 5%, le **RESERVATAIRE** ne pourra formuler aucune réclamation au **RESERVANT**, sans préjudice toutefois de l'application des stipulations de l'article **12.4** ci-après visant à assurer le respect du prix plafond applicable à la cession des droits réels réservés.

Concernant cette clause de tolérance des surfaces, il est également convenu entre les parties que :

- les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre ne constituent pas de la surface habitable et ne sont donc pas prises en compte dans le calcul de la tolérance de surfaces ;
- si la surface habitable globale du logement livré est inférieure de plus de 5 % à la surface habitable déclarée à l'acte de cession de droits réels, alors le **RESERVATAIRE** pourra demander au **RESERVANT** une diminution du prix de cession du logement vendu, au prorata de la surface manquante au-delà du seuil de tolérance de 5%, celui-ci constituant une franchise.

Il est en outre expressément convenu que la surface des annexes (loggias, balcons, terrasses, jardins, parkings,) sont indiqués à titre indicatif sur les plans annexés et sans garantie de surface, sans préjudice toutefois de l'application des stipulations de l'article **12.4** ci-après visant à assurer le respect du prix plafond applicable à la cession des droits réels réservés. Les cotes de nivellement sont également mentionnées à titre indicatif.

En cas d'impératif technique ou de contrainte administrative, il pourra être implanté tous regards de visite, canalisation, gaine enterrée ou apparente sur les jardins privatifs, terrasses, loggias, balcons, ou parkings.

3.3. CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES BIENS

La consistance des locaux, espaces et ouvrages ci-dessus désignés devant constituer les Biens résulte des plans annexés aux présentes.

(Annexe - PLAN DU LOGEMENT ET PLAN DES PARKINGS)

A titre informatif, un plan de masse du programme de construction dont dépendent les Biens est également ci-annexé.

(Annexe - PLAN DE MASSE)

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ont été précisés dans une notice descriptive sommaire établie par le **RESERVANT**, annexée aux présentes.

(Annexe - NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE)

En cas de contradiction entre la notice descriptive annexée aux présentes et les plans des Biens ci-dessus visés, il est convenu :

- qu'en ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux, les plans prévaudront,
- et qu'en ce qui concerne les caractéristiques, la qualité des prestations et les éléments d'équipement, la notice descriptive prévaudra.

3.4. DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON

La livraison de l'ensemble immobilier, dont dépendront les Biens objets des présentes, interviendra, sous réserve des cas de force majeure et/ou causes légitimes de suspension définies ci-après dans les vingt-neuf (29) mois de la déclaration d'ouverture de chantier par le **RESERVANT**.

La déclaration d'ouverture de chantier sera prévisionnellement déposée au plus tard le 31 octobre 2025.

En conséquence, la livraison des Biens interviendra prévisionnellement au plus tard le 31 mars 2028.

3.5. TRAVAUX RESERVES

Conformément aux dispositions du II de l'article L. 261-15 du Code de Construction et de l'Habitation mentionné en préliminaire des présentes, la possibilité est donnée au **RESERVATAIRE** de procéder par lui-même, après livraison, à l'exécution des travaux d'installation de l'évier de la cuisine qu'il se procurera lui-même.

Le **RESERVATAIRE** déclare :
(Cocher la case correspondante :)

- se réserver l'exécution de certains travaux décrits ci-après ;
- ne pas se réserver l'exécution de quelconque travaux.

Pour mémoire, la réalisation de ces travaux représente la somme de 947,87€ HT (meuble, évier, mitigeur et faïence de la cuisine) auquel s'applique une Taxe sur la Valeur Ajouté de 5,5% soit 1.000,00€ TTC.

Si le RESERVATAIRE se réserve l'exécution de ces travaux, celui-ci s'engage à les réaliser de façon effective et en accepte par les présentes la charge, le coût et la responsabilité. Il déclare être informé qu'il est tenu d'y procéder conformément à la réglementation en vigueur et aux règles de l'art, et qu'il peut être tenu, selon la nature de ces travaux, de souscrire les assurances obligatoires visées aux articles L. 241-1 à L. 242-1 du Code des assurances (assurance dommage-ouvrage et assurance de responsabilité civile décennale).

Ces travaux devront :

- être sans incidence sur les éléments de structure ;
- ne pas nécessiter d'intervention sur les chutes d'eau, les alimentations en fluide et les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiments ;
- ne pas intégrer de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur élément de structure ;
- ne pas porter sur les entrées d'air ;
- ne pas conduire à la modification ou au déplacement du tableau électrique du logement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 261-15 du Code la Construction et de l'Habitation, le **RESERVATAIRE** pourra revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux dans un délai d'un mois à compter de la signature des présentes et ainsi en confier la réalisation au **RESERVANT**, qui sera tenu d'exécuter ou de faire exécuter lesdits travaux au prix et conditions susvisés.

Si le **RESERVATAIRE** exerce cette faculté, il en informera le **RESERVANT** par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toute demande présentée hors délai ne pourra être prise en compte, le **RESERVATAIRE** sera réputé ne pas avoir renoncé à l'exécution des travaux réservés par ses soins.

4. PRIX DE CESSION DU BRS - ENGAGEMENT D'OCCUPATION A TITRE DE RESIDENCE PRINCIPALE

4.1. MONTANT DU PRIX DES DROITS REELS RESERVES

4.1.1. Stipulations liminaires

Le prix de cession des droits réels réservés aux présentes, portant sur les Biens, est, en l'état actuel des textes en vigueur, soumis au taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) de 5,5 % conformément aux dispositions des articles 278 sexies et 278 sexies O A du Code général des impôts.

Le **RESERVANT** attire l'attention du **RESERVATAIRE** sur le fait que ce taux réduit de TVA est un avantage fiscal impliquant une obligation d'utilisation du logement en tant que résidence principale dans les conditions et sous les éventuelles réserves détaillées ci-après.

Aussi, le **RESERVATAIRE** s'engage à respecter l'obligation d'occuper le bien à titre de résidence principale.

Le **RESERVATAIRE** s'engage à fournir à l'OFS, chaque année et sur simple demande, la copie de l'avis de taxe d'habitation justifiant de l'identité du ou des occupants des Biens.

En cas de méconnaissance de cette obligation, ou en cas de non-production de la taxe d'habitation, le **RESERVATAIRE** sera passible de poursuite par l'**OFS** qui sera en droit de lui demander le remboursement de l'intégralité du complément d'impôt et des frais qu'il aura engagé et de constater le non-respect du Bail Réel Solidaire et sera redevable de tout complément de TVA dont pourrait être redevable le **RESERVANT**.

4.1.2. Montant du prix

Le prix toutes taxes comprises prévisionnel, après éventuelle déduction de la somme représentant les travaux réservés, s'établit à :

.....Euros TTC

Ce prix se décompose :

- en un prix hors taxe de EUROS
- majoré d'une TVA au taux réduit (à ce jour 5.5%), s'élevant à la somme prévisionnelle de EUROS

Lequel prix s'appliquant, savoir :

- à l'appartement à hauteur de _____ €
 (_____ euros)
- au(x) parking(s) à hauteur de _____ €
 (_____ euros)

Le prix sus indiqué est FERME, DEFINITIF ET NON REVISABLE, sauf à devoir tenir compte (i) de toute éventuelle variation du taux de TVA dans les conditions mentionnées à l'article 4.3 (ii) de tout éventuel déficit de surface habitable au-delà de la tolérance ci-dessus définie à l'article 3.2 et/ou (iii) des stipulations de l'article 12.4 ci-après visant à assurer le respect du prix plafond applicable à la cession des droits réels réservés.

Il est fait observer par le RESERVANT que le prix ci-dessus ne dépasse pas les plafonds légaux visés à l'article L. 255-2 du Code de la construction et de l'habitation et, le cas échéant, les plafonds inférieurs particuliers que l'OFS a pu fixer dans le cadre de la présente opération et auxquels le RESERVANT a consenti.

Observation étant ici fait qu'en cas de renonciation par le **RESERVATAIRE** dans le délai prévu à l'article 3.5 à la réalisation par ses soins des travaux éventuellement réservés, il conviendra alors d'ajouter au prix ci-dessus indiqué la valeur des travaux initialement réservés auxquels le **RESERVATAIRE** aura renoncé, représentant la somme de 1.000 € TTC.

Soit, en cas de renonciation par le **RESERVATAIRE** à la réalisation des travaux réservés, un prix total de vente réévalué à la somme de :

_____ euros toutes taxes comprises compte tenu du taux actuel de la TVA à 5,5%.

Lequel prix s'applique, savoir :

- à l'appartement à hauteur de _____ €
 (_____ euros)

- au parking à hauteur de _____ €
(_____ euros)

4.2. ECHEANCIER DE PAIEMENT DU PRIX DES DROITS REELS RESERVES

Le prix ci-dessus prévu à l'article 4.1.2 sera payable selon les modalités suivantes :

Stade d'avancement des travaux	Pourcentage	Cumul
Dépôt de garantie versé à la réservation	1.500 €	
Démarrage effectif des travaux	30 % (moins le dépôt de garantie)	30 %
Achèvement des fondations de l'ensemble immobilier	5 %	35 %
Plancher bas du rez-de-chaussée du bâtiment dont dépendent les Biens	10 %	45 %
Plancher bas du deuxième étage du bâtiment dont dépendent les Biens	10 %	55 %
Plancher bas du quatrième étage du bâtiment dont dépendent les Biens	10 %	65 %
Mise hors d'eau du bâtiment dont dépendent les Biens	5 %	70 %
Mise hors d'air du bâtiment dont dépendent les Biens	10 %	80 %
Achèvement du cloisonnement du bâtiment dont dépendent les Biens	10 %	90 %
Achèvement des travaux du bâtiment dont dépendent les Biens	5 %	95 %
Livraison des Biens	5 %	100 %

Ces modalités de versement sont conformes aux dispositions de l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

Les appels de fonds seront effectués en fonction de l'avancement des travaux justifiés par des attestations du maître d'œuvre.

Tout retard dans leur paiement entraînera une pénalité calculée au taux de 1 % par mois de retard, prorata temporis à compter du 1^{er} jour de retard, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le **RESERVANT**.

4.3. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le prix visé à l'article 4.1 ci-dessus inclut la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 5,5 %.

La modification du taux de TVA, qu'elle survienne avant ou après la régularisation de la cession de droits réels consentie au **RESERVATAIRE**, fera la perte ou le profit du **RESERVATAIRE**, sans recours de celui-ci contre le **RESERVANT**.

5. PLAN DE FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le **RESERVATAIRE** déclare qu'il n'envisage pas de contracter d'emprunt pour financer son acquisition, ce financement devant être assuré pour la totalité à l'aide de ses deniers personnels et assimilés.

En conséquence, le **RESERVATAIRE** ou, en cas de pluralité, chacune des personnes désignées sous ce vocable, porte ci-après de sa main la mention prescrite par l'article L. 313-42 dudit code et s'engage à réitérer cette mention manuscrite dans l'acte de cession de droits réels si cette dernière se réalise.

DECLARATION(s) MANUSCRITE(s) du "RESERVATAIRE" ou des "CO-RESERVATAIRES"

"Je soussigné, M..., reconnais avoir été informé que si, contrairement à mes déclarations, je recours néanmoins à un prêt je ne pourrais me prévaloir des dispositions du code de la consommation relatives au crédit immobilier et spécialement de la condition suspensive de l'obtention de ce prêt."
(cette mention doit être écrite par chacun des réservataires et signée par chacun des réservataires)

Déclaration manuscrite du Réservataire personne physique 1

Signature

Déclaration manuscrite du Réservataire personne physique 2

Signature

En conséquence de ce qui précède, le présent contrat de réservation n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévue par l'article L 313-41 du Code de la consommation.

OU

Le **RESERVATAIRE** déclare vouloir réaliser le financement de son acquisition au moyen de :

- ses deniers personnels à concurrence de :Euros (en chiffres)
- de deniers d'emprunt soumis aux articles L313-1 et suivants du code de la Consommation à concurrence de :Euros (en chiffres)

Le prêt (ou les prêts) envisagé(s) devront répondre aux caractéristiques ci-après définies à l'article **8.7** ci-après.

Le **RESERVATAIRE** déclare que ses revenus lui permettent ou lui permettront de faire face aux remboursements des prêts ci-dessus.

6. MONTANT DU DEPÔT DE GARANTIE

A titre du dépôt de garantie et en contrepartie de la présente réservation, une somme de :

1.500 € (MILLE CINQ CENT EUROS)

Devra être versée, dans les quinze (15) jours des présentes, par le **RESERVATAIRE** au moyen d'un virement au profit de **Maître Cyrille LELONG, notaire au sein de l'Etude « SCP WARGNY LELONG et Associés »**, sise à COLOMBES (92700) 22, avenue Henri Barbusse, sur le compte dudit office notarial ci-après indiqué :

Code banque	Code guichet	Compte	Clé RIB	IBAN	BIC
40031	00001	0000122306R	48	FR62 4003 1000 0100 0012 2306 R48	CDCG FR PP

A défaut de versement par le **RESERVATAIRE** du dépôt de garantie dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter des présentes, le présent contrat de réservation sera considéré comme nul et non avenu, si bon semble au **RESERVANT**, et ce, après une simple mise en demeure notifiée au **RESERVATAIRE** par le **RESERVANT**, par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse à l'expiration d'un délai de huit (8) jours calendaires à compter de la première présentation de ladite lettre recommandée.

Il est précisé que la somme versée restera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat cession de droits réels.

7. REDEVANCE A ACQUITTER A L'OFIS DANS LE CADRE DU BAIL REEL SOLIDAIRE

Dans le cadre du BRS, le **RESERVATAIRE** s'engage à verser à compter de son entrée en jouissance des Biens une redevance mensuelle dont le montant est arrêté à la somme de **UN EURO (1,00 €) par mètres carrés de surface habitable**, soit pour les Biens, la somme forfaitaire de _____ €.

Les conditions de versement et de révision de cette redevance sont détaillées aux termes du BRS dont les termes sont ci-après littéralement reproduits.

Cette redevance sera exigible pendant toute la durée du BRS, auprès du **RESERVATAIRE** tant que celui sera titulaire des droits réels qui lui auront été cédés, puis auprès des titulaires successifs desdits droits.

Elle se cumule avec le prix de cession ci-dessus prévu à l'article **4.1** ci-dessus.

8. CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent contrat de réservation est conclu sous les conditions suspensives suivantes stipulées au profit des deux parties, à l'exception de l'éventuelle condition suspensive de financement stipulée à l'article 8.7 ci-après :

8.1. REGULARISATION DE L'ACTE EMPORTANT ACQUISITION PAR L'OFS DES EMPRISES DU LOT J1 DESTINEES A LA REALISATION DE LA PARTIE HABITATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

La réalisation de la cession des droits réels réservés en vertu des présentes au **RESERVATAIRE** est soumise :

- à la condition suspensive de la réalisation de l'intégralité des conditions suspensives affectant la promesse de vente ayant pour objet le Lot J1, consentie par la société CITALLIOS, en sa qualité d'aménageur de la ZAC Rouget de Lisle, à l'OFS et au **RESERVANT** suivant acte reçu par Maître Séverine ORSINI, notaire à COLOMBES, le 03 juillet 2024 (sauf à tenir compte de toute éventuelle renonciation auxdites conditions suspensives par celle/celles des parties engagée(s) sous leur bénéfice) ;
- et à la condition suspensive de la régularisation par la société CITALLIOS et l'OFS dudit acte de vente, sous les charges et conditions de la promesse précitée (à charge pour le **RESERVANT** d'intervenir audit acte et de régulariser celui-ci pour autant que les conditions suspensives stipulées à la promesse en date du 16 février 2023 soient réalisées ou qu'il ait été renoncé à celles-ci).

8.2. REGULARISATION PAR L'OFS DU BRS AU PROFIT DE LA SOCIETE AD HOC QUE SE SERA SUBSTITUEE LE RESERVANT

La réalisation de la cession des droits réels réservés en vertu des présentes au **RESERVATAIRE** est soumise à la condition suspensive de la régularisation par l'OFS du BRS au profit de la SCCV ROUGET DE LISLE J1, sous les charges et conditions de la promesse de BRS que l'OFS a consentie au **RESERVANT**, suivant acte reçu par Maître DARMON, notaire à BUC, le 9 avril 2025.

8.3. OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES NECESSAIRES A LA REALISATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION DONT DEPENDENT LES BIENS

La réalisation de la cession des droits réels réservés en vertu des présentes au **RESERVATAIRE** est soumise à la condition suspensive qu'il puisse être justifié par le **RESERVANT** de l'obtention et du caractère définitif du permis de construire nécessaire à la réalisation du programme de construction dont doivent dépendre les Biens,

La réalisation de cette condition suspensive résultera du visa à l'acte de cession de droits réels des pièces suivantes :

- un arrêté de permis de construire,
- procès-verbaux de constat d'affichage sur site dressés sur une période continue de deux (2) mois,
- certificat de non recours contentieux délivré par l'autorité administrative compétente à l'expiration des délais légaux,
- certificat de non retrait et de non-déféré préfectoral délivré par la Mairie de POISSY à l'expiration des délais légaux pour autant que celle-ci consente à délivrer pareil certificat.

8.4. OBTENTION D'UNE GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT

La réalisation de la cession des droits réels réservés en vertu des présentes au **RESERVATAIRE** est soumise à la condition suspensive de l'obtention par le **RESERVANT** d'une garantie financière d'achèvement, ou le cas échéant, de la garantie de remboursement, prévues par les articles R. 261-17, R. 261-21 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

8.5. ORIGINE DE PROPRIETE ET SITUATION HYPOTHECAIRE

La réalisation de la cession des droits réels réservés en vertu des présentes au **RESERVATAIRE** est soumise à la condition suspensive :

- de la justification d'une origine de propriété régulière et incommutable portant sur le Lot J1 et les droits réels devant être cédés au **RESERVATAIRE** ;
- de la justification d'une situation hypothécaire ne faisant pas obstacle à la cession des droits réels réservés aux présentes et ne révélant pas de servitudes de nature à déprécier les Biens.

8.6. AGREMENT DU RESERVATAIRE PAR L'OFS

Le **RESERVANT** rappelle qu'aux termes du BRS Opérateur qui lui a été consenti par l'OFS, celui-ci lui a imposé de soumettre, conformément à la réglementation, à son agrément les candidats cessionnaires des droits réels résultant dudit BRS, dans les conditions ci-après littéralement rapportées :

« 10.1. BRS CONCLU EN VUE DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DES BIENS - OBLIGATION DE CESSION À DES PRENEURS

Conformément au statut des baux réels solidaire et à l'objet de l'OFS, l'Immeuble à édifier par l'Opérateur est destiné dans les conditions et pendant la durée du BRS, à l'accession à la propriété des Biens par des Preneurs sous des conditions de plafond de ressources et de prix de cession indiqués ci-après.

L'Opérateur, conformément à l'alinéa 2 de l'article L. 255-3 CCH, s'oblige à céder à des acquéreurs (les Preneurs) les Droits Réels donnant vocation à l'accession à la propriété des Biens, à usage de résidence principale, dans les conditions et pendant la durée du BRS, formant les logements et locaux accessoires dépendant de l'Immeuble, qu'il s'oblige à construire.

La Cession des Droits Réels Immobiliers est soumise à la réglementation du secteur protégé des ventes en état futur d'achèvement résultant des articles L261-1 et R261-1 du Code de la construction et de l'habitation, que l'Opérateur devra respecter. Les avant-contrats visés par l'article L. 255-10-1 CCH conclus par l'Opérateur constitueront un contrat préliminaire, au titre de l'article L.271-1 du CCH.

En application de l'article L.255-10-1 CCH, l'avant-contrat devra mentionner expressément le caractère indissociable du contrat avec le bail réel solidaire signé avec l'OFS ainsi que le caractère temporaire du droit réel, la nouvelle durée du bail réel solidaire si l'OFS agrée la transmission des droits réels, les conditions de délivrance de cet agrément par l'OFS, les modalités de calcul du prix de vente ou de la valeur donnée.

L'Opérateur devra informer l'OFS de tout avant-contrat conclu dans les trente jours qui suivent sa signature.

Il est convenu entre les Parties que la commercialisation sera exclusivement réalisée par l'Opérateur, ou toute société qu'il mandaterait à cet effet, sans préjudice de la procédure d'agrément dont il est fait état ci-après.

Les Preneurs devront être agréés par l'OFS dans les conditions et délais fixés aux articles L. 255-10-1 et L. 255-11-1 CCH ci-après reproduits :

Article L255-10-1

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.

Article L255-11

La vente ou la donation de droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire est subordonnée à l'agrément de l'acquéreur ou du donataire par l'organisme de foncier solidaire.

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.

Les règles fixées aux alinéas précédents sont prescrites à peine de nullité de la vente ou de la donation. La preuve du contenu et de la notification de l'offre préalable de vente ou de donation pèse sur le cédant ou le donateur.

La liste des pièces devant être remises par l'Opérateur pour solliciter l'agrément d'un acquéreur en application de l'article L. 255-10-1 CCH figure dans le modèle de fiche navette demeurée annexée aux présentes.

FICHE NAVETTE OPERATEUR - Annexe n°11 »

En conséquence de ce qui précède, le **RESERVATAIRE** consent à ce que le **RESERVANT** transmette à l'OFS :

- les documents précités, dont notamment les avis d'imposition qu'il a remis au **RESERVANT** préalablement aux présentes
- et, d'une manière générale, toute information que le **RESERVANT** a pu recueillir auprès du **RESERVATAIRE** nécessaire à l'instruction de la demande d'agrément formulée auprès de l'OFS.

Le **RESERVANT** informera, avec diligence, le **RESERVATAIRE** des suites de la demande d'agrément qu'il aura formulée auprès de l'OFS.

8.7. CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Le présent contrat de réservation est conclu sous la condition suspensive qu'il soit obtenu par le **RESERVATAIRE** une ou plusieurs offres définitives de prêts entrant dans le champ d'application des articles L313-1 et suivants du Code de la Consommation.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des offres de prêts devant être obtenues ce qui suit :

- Organisme prêteur : Tout organisme bancaire.

1/ Prêt _____

- Montant maximum de la somme empruntée : _____

- Durée minimum de remboursement : _____

- Taux nominal d'intérêt maximum : _____ % l'an (hors assurances).

2/ Prêt _____

- Montant maximum de la somme empruntée : _____

- Durée minimum de remboursement : _____

- Taux nominal d'intérêt maximum : _____% l'an (hors assurances).

- Garantie : que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur les lots ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques (sauf le cas de garanties personnelles devant être consenties par les associés et gérant de la société qui se rendrait acquéreur).

Le **RESERVATAIRE** s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêt dans les meilleurs délais, auprès d'au moins deux (2) établissements financiers différents.

Dans les huit (8) jours de ce ou ces dépôts, il s'engage à justifier au **RESERVANT** par lettre recommandée avec accusé de réception du dépôt du ou des dossiers de demande de prêt.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts au plus tard le 31 juillet 2025.

Cette obtention devra être portée à la connaissance du **RESERVANT** par le **RESERVATAIRE**.

Le **RESERVATAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- les charges résultant de l'ensemble de ses emprunts n'excèdent pas les plafonds admis par les banques.
- il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.
- il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que « *La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.* »

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **RESERVATAIRE** devra :

- justifier du dépôt de ses demandes de prêts auprès d'au moins deux (2) banques ou établissements financiers différents et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,
- justifier avoir fourni avec diligence les précisions et justifications demandées par eux,
- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **RESERVANT**, de la non obtention d'une ou plusieurs offres de prêts ou de refus de prêts devant émaner d'au moins deux banques ou établissements financiers différents.

Dans le cas où le **RESERVATAIRE** n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit (8) jours calendaires suivant la mise en demeure qui lui sera faite par le **RESERVANT**, ce dernier pourra se prévaloir de la caducité des présentes.

Par suite, le **RESERVANT** retrouvera son entière liberté mais le **RESERVATAIRE** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du ou des prêts et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, le dépôt de garantie restera acquis au **RESERVANT** en application des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1^{er} du Code civil susrelatées.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit (8) jours calendaires suivant mise en demeure ci-dessus, le **RESERVATAIRE** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L. 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **RESERVANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L. 313-42 dudit Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **RESERVANT**.

9. REALISATION DE LA CESSION DE DROITS REELS

La signature de l'acte de cession de droits réels interviendra à l'initiative du **RESERVANT** un mois après la notification faite au **RESERVATAIRE**, prévue à l'article **11** ci-dessous.

Cette signature interviendra en l'étude du notaire du **RESERVANT** ci-après indiqué, **dans les dix (10) jours ouvrés suivant l'expiration du délai d'un mois visé à l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation suite à la notification du projet d'acte**, et prévisionnellement, à ce jour, sauf prorogation du délai imparti pour la réalisation des conditions suspensives, dans les trois (3) mois à compter des présentes.

La signature de l'acte de cession de droits réels ne pourra pas intervenir au-delà d'un délai d'un an à compter de la signature des présentes.

Les parties conviennent ainsi expressément que dans l'hypothèse où le **RESERVANT** n'aurait pas procédé à la notification du projet d'acte définitif de cession et que la cession ne serait pas intervenue dans le délai d'un an susmentionné, le présent avant-contrat serait caduc de plein droit sans indemnité de part ni d'autre et les sommes versées par le **RESERVATAIRE** à titre de dépôt de garantie lui seraient restituées dans les meilleurs délais, sauf pour les parties à être convenues de proroger la durée du présent contrat de réservation avant qu'il ne soit caduc.

Notaire du RESERVANT

L'acte de cession sera reçu par l'un des notaires de l'office notarial WARGNY LELONG ET ASSOCIES NOTAIRES à COLOMBES (Hauts-de-Seine) 22, avenue Henri Barbusse.

Les plans et documents descriptifs relatifs à l'ensemble immobilier seront ainsi déposés au rang des minutes de l'office notarial de :

Maître Cyrille LELONG
SCP WARGNY LELONG ET ASSOCIES, Notaires Associés
22 avenue Henri Barbusse
92700 COLOMBES
Standard : +33 1 55 66 87 00

De même, tous les actes d'organisation juridique, et notamment le règlement de copropriété et état descriptif de division, et tout acte modificatif éventuel, seront régularisés en l'office de ce dernier.

Notaire du RESERVATAIRE

- **Absence de désignation d'un Notaire par le RESERVATAIRE**

Le **RESERVATAIRE** ne souhaite pas être représenté par un autre notaire à l'acte de cession de droits réels susceptible de résulter des présentes.

- **Désignation d'un Notaire par le RESERVATAIRE**

Le **RESERVATAIRE** souhaite être représenté à l'acte de cession par l'office notarial ci-après nommé, savoir :

CONDITIONS GENERALES

PREMIERE PARTIE

RESERVATION DES DROITS REELS IMMOBILIERS DONNANT VOCATION A L'ACCESSION D'UN LOGEMENT EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DANS LE CADRE ET POUR LA DUREE DU BAIL REEL SOLIDAIRE

10. RESERVATION

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le **RESERVATAIRE**, le **RESERVANT** réserve à celui-ci, qui accepte, la cession des droits réels portant sur les Biens ci-avant désignés aux articles **3.2** et **3.3** envisagés dans leur état futur d'achèvement.

En conséquence, le **RESERVANT** confère par les présentes au **RESERVATAIRE**, qui accepte, la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, dans le cadre des dispositions des articles L261-1 et suivants et R261-1 et suivants et R261-28 à R261-31 du Code de la construction et de l'habitation, les droits réels portant sur les Biens, considérés en leur état futur d'achèvement et à lui en offrir la cession, dans le cadre et pour la durée du BRS Opérateur, et ce, pour autant (i) que soient réunies les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération et (ii) que les conditions suspensives définies à l'article **8** soient réalisées.

Le **RESERVATAIRE** déclare, par les présentes, accepter, sans obligation pour lui d'acquérir, la faculté qui lui est ainsi conférée et s'engage à verser, en contrepartie de la réservation qui lui est consentie aux présentes, le dépôt de garantie dont le montant est ci-dessus fixé à l'article **6**.

Compte tenu du cadre juridique dans lequel intervient le présent contrat de réservation, et notamment de la procédure d'agrément de l'OFS à laquelle se trouve soumis le **RESERVATAIRE**, le présent contrat de réservation est expressément consenti par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE** en considération de la personne de ce dernier. Par suite, le **RESERVATAIRE** ne pourra pas se substituer dans le bénéfice du présent contrat quelque personne que ce soit.

11. DUREE DU CONTRAT DE RESERVATION – MODALITES DES NOTIFICATIONS A INTERVENIR EN EXECUTION DES PRESENTES

En cas de réalisation de la cession des droits réels réservés en vertu des présentes, celle-ci interviendra à l'initiative du **RESERVANT**, au plus tard à la date indiquée à l'article **9** ci-dessus en l'office notarial du notaire du programme dont les nom et adresse figurent audit article **9**, avec la participation s'il y a lieu du notaire du **RESERVATAIRE**.

Dans ce cas, le **RESERVANT** notifiera au **RESERVATAIRE**, par lettre recommandée avec accusé de réception (ou équivalent), le projet d'acte de cession de droits réels ; cette notification devant intervenir un mois au moins avant la date de la signature, avec l'ensemble des pièces prévues par les lois et décrets en vigueur (qui pourront lui être adressées sous forme dématérialisée type CD Rom ou clé USB).

A défaut de régularisation par le **RESERVATAIRE** de l'acte authentique de cession de droits réels au plus tard à la date indiquée à l'article **9** ci-dessus, alors que les conditions suspensives ci-dessus stipulées à l'article **8** seraient réalisées ou réputées réalisées, le **RESERVANT** pourra mandater le notaire en charge de recevoir l'acte de cession aux fins qu'il soit adressé au **RESERVATAIRE** par acte extrajudiciaire, une sommation de se présenter aux jour et heure fixés par ses soins, en l'étude du notaire rédacteur de l'acte, à l'effet de procéder à la signature de ladite cession. Si le **RESERVATAIRE** ne se présentait pas pour la signature de l'acte à la date prévue dans ladite sommation ou, bien que présent, refusait de signer l'acte authentique de cession, le notaire serait requis par le **RESERVANT** de dresser un procès-verbal de carence ou de défaut.

Dans le cas cité ci-dessus, comme dans celui où le **RESERVATAIRE** ferait connaître son intention de ne pas donner suite à la présente réservation, le **RESERVANT** redeviendrait libre de vendre les lots objet de la présente convention, à toute personne de son choix, et le dépôt de garantie versé demeurerait acquis à ce dernier.

La cession des droits réels objet des présentes n'existera que par la signature de l'acte authentique de cession.

Nonobstant toutes éventuelles stipulations contraires de l'acte, le **RESERVATAIRE** déclare accepter irrévocablement, conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil et de l'article 43.1 du règlement européen eIDAS, que tout ou partie des pièces devant lui être notifiées pour les besoins de l'exécution du contrat, et notamment toutes celles requises pour la purge du droit de rétractation profitant au **RESERVATAIRE**, lui soient notifiées par le **RESERVANT** et/ou la Société dénommée « WARGNY LELONG ET ASSOCIES, Notaires Associés », Société Civile Professionnelle titulaire de l'Office Notarial de COLOMBES (Hauts-de-Seine), 22, avenue Henri Barbusse, par envoi recommandé électronique devant alors être adressé à chacune des adresses e-mail suivantes :

Réservataire 1 :@.....

Réservataire 2 :@.....

A cet égard, les parties conviennent que toutes notifications à faire en vertu des présentes, notamment au titre des dispositions des articles L. 271-1 et R. 261-30 du Code de la construction et de l'habitation, pourront l'être valablement :

- soit au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au domicile actuel du **RESERVATAIRE** tel qu'indiqué ci-dessus
- soit au moyen d'un envoi recommandé électronique satisfaisant aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et télécommunications ci-dessous partiellement reproduites :

« I. – L'envoi recommandé électronique est équivalent à l'envoi par lettre recommandée, dès lors qu'il satisfait aux exigences de l'article 44 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93/CE. Dans le cas où le destinataire n'est pas un professionnel, celui-ci doit avoir exprimé à l'expéditeur son consentement à recevoir des envois recommandés électroniques. Le prestataire peut proposer que le contenu de l'envoi soit imprimé sur papier puis acheminé au destinataire dans les conditions fixées au livre Ier du présent code.

II. – Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article (...) »

Le **RESERVATAIRE** déclare disposer des moyens techniques lui permettant d'accéder aux envois recommandés électroniques depuis le compte e-mail sus-indiqué et un navigateur Web fiable. Il déclare notamment disposer d'une boîte mail disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications.

Le **RESERVATAIRE** s'engage à communiquer tout changement d'adresse e-mail et à ne pas filtrer les notifications.

Le **RESERVATAIRE** 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 pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par 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 **RESERVATAIRES**, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chacun d'entre eux, ainsi qu'ils le reconnaissent.

12. PRIX DES DROITS REELS AFFERENTS AUX BIENS ET MODALITES DE PAIEMENT

12.1. PRIX DE LA CESSION DE DROITS REELS AFFERENTS AUX BIENS

Le prix des droits réels afférents aux Biens réservés est stipulé à l'article 4 ci-dessus.

Il s'agit d'un prix ferme, définitif et non révisable, sauf à devoir tenir compte (i) de toute éventuelle variation du taux de TVA dans les conditions mentionnées à l'article 4.3 ci-dessus, (ii) de tout éventuel déficit de surface habitable au-delà de la tolérance ci-dessus définie à l'article 3.2 et/ou (iii) des stipulations de l'article 12.4 ci-après visant à assurer le respect du prix plafond applicable à la cession des droits réels réservés.

Ce prix s'entend Taxe sur la Valeur Ajoutée comprise au taux mentionné à l'article 4. En cas de modification de ce taux de TVA, le prix serait modifié pour tenir compte de l'incidence de cette modification. En tout état de cause, toute hausse ou baisse du taux de TVA fera la perte ou le profit du **RESERVATAIRE** devenu cessionnaire, sans recours contre le **RESERVANT** devenu cédant. Conformément aux dispositions de l'article 269, 2-a) bis du Code général des Impôts, le taux de la T.V.A sera déterminé à chaque date d'exigibilité des fractions du prix payable à terme. En conséquence, ce taux ne sera pas nécessairement identique pour chaque fraction du prix stipulé payable à terme.

Le Prix comprend toutes taxes, redevances, contributions et participations mises à la charge du constructeur, frais de raccordement aux réseaux nécessaires à sa desserte, les impôts fonciers jusqu'à la date de la livraison incluse, contributions et généralement toutes les dépenses nécessaires pour parvenir à l'achèvement des Biens tel que défini aux présentes.

Le prix ne comprend pas :

- les frais d'acte de cession de droits réels, y compris les frais de publicité foncière, qui seront à la charge exclusive du **RESERVATAIRE** ;
- les frais d'intérêts intercalaires et les frais d'assurance dont le **RESERVATAIRE** devra s'acquitter auprès de sa banque et/ou de la compagnie d'assurance entre le jour de la signature de l'acte authentique et la remise des clefs des Biens ;
- les frais de procuration éventuels du **RESERVATAIRE** ;
- les frais de dossier bancaires (et éventuels frais de caution) ;
- la quote-part des frais des documents contractuels (état descriptif de division-règlement de copropriété), en proportion de la quote-part des parties communes ou des tantièmes attachés aux lots composant les Biens formant l'assiette des droits réels cédés ;
- le coût des éventuels travaux modificatifs ou supplémentaires qui pourraient être demandés par le **RESERVATAIRE** par rapport au plan et/ou à la notice descriptive annexés aux présentes.

Le tout, à la charge du **RESERVATAIRE**.

12.2. MODALITES DE PAIEMENT

Le prix sera payable selon l'échéancier indiqué à l'article 4.2, conforme aux dispositions de l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est précisé que les stades d'avancement des travaux ou de livraison, énoncés audit article 4.2, s'apprécieront à l'égard du ou des bâtiments dont les Biens dépendent.

Les règlements devront être effectués dans un délai de quinze (15) jours calendaires suivant l'envoi par le **RESERVANT** de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions qui seront précisées dans l'acte de cession, sauf pour l'échéance relative à la livraison des Biens dont le paiement devra intervenir concomitamment à l'établissement du procès-verbal de livraison.

Le paiement du prix sera garanti par l'hypothèque légale spéciale du vendeur, qui sera réservée au profit du **RESERVANT** indépendamment de l'action résolutoire dont il fera également réserve.

12.3. INDEMNITE EVENTUELLE EN CAS DE RETARD DE SIGNATURE DE L'ACTE DE CESSION DE DROITS REELS

Dans le cas exceptionnel où le **RESERVANT** accepterait, à la demande du **RESERVATAIRE**, de reporter la date de signature de l'acte de cession au-delà de la date indiquée à l'article 9 ci-dessus, le prix de cession des droits réels stipulé aux présentes sera majoré d'une pénalité calculée au taux d'un pour cent (1%) par mois de retard, tout mois commencé étant considéré comme dû en entier, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le **RESERVANT** du fait du retard apporté à la cession, en particulier pour tenir compte des frais financiers supplémentaires encourus par ce dernier.

Cette indemnité s'appliquerait pour la période commençant à courir au-delà de la date indiquée à l'article 9 ci-dessus.

12.4. RESPECT DU PRIX PLAFOND DE CESSION

Le **RESERVANT** rappelle :

- qu'en application des dispositions des articles L.255-2 et R.255-1 du Code de la construction et de l'habitation, le prix de cession des droits réels immobiliers objet des présentes ne pourra pas excéder le prix plafond fixé par l'arrêté prévu à l'article R.331-76-5-1 du Code de la Construction et de l'habitation ;
- que l'ensemble immobilier dont dépendent les Biens étant situé en zone A Bis, le prix plafond de cession s'établit à la somme hors taxe de **SIX MILLE CENT SOIXANTE DIX EUROS (6.170,00 Euros HT)** par mètres carrés de Surface Utile.

Précision étant ici faite que la Surface Utile correspond à la surface habitable du logement augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995, lesquelles s'entendent des « surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent : les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias, les vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré ».

Aucune tolérance d'exécution qui viendrait impacter le respect du plafond de prix de cession susvisé ne saurait être admise.

L'Opérateur s'oblige dès lors à produire, lors de la livraison des Biens, un relevé des surfaces utile des ouvrages au sens de l'article R.331-10 du code la construction et de l'habitation, de telle sorte qu'il soit justifié tant au **RESERVATAIRE** qu'au Bailleur du respect du plafond de prix de cession ci-dessus rappelé.

Si le mesurage ainsi fournit venait à révéler un dépassement du prix plafond unitaire, il sera procédé à une réduction du prix de cession des droits réels de sorte que le prix de ladite cession respecte l'application du prix plafond susvisé.

Pareille réduction de prix devra être constatée aux termes d'un acte complémentaire à recevoir par le notaire rédacteur de la cession, aux frais exclusifs du **RESERVANT**.

13. DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la réservation, objet du présent contrat, le **RESERVATAIRE** s'oblige à verser, par virement, dans les quinze (15) jours des présentes au bénéfice de Maître Cyrille LELONG, Notaire à COLOMBES, chargé de recevoir la cession de droits réels au profit du **RESERVATAIRE**, à un compte spécial ouvert au nom du **RESERVATAIRE** ou ouvert au nom de l'opération comportant une rubrique par **RESERVATAIRE**, un dépôt de garantie dont le montant est stipulé à l'article 6 qui précède et qui restera indisponible, incessible et insaisissable conformément à l'article L. 261.15 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette somme versée au compte susvisé s'imputera sur la partie du prix payable à la signature de l'acte authentique de cession en cas de réalisation de celle-ci (sauf dans l'hypothèse où le prêt obtenu par le **RESERVATAIRE** serait d'un montant au moins égal au prix, auquel cas, la somme versée à titre de dépôt de garantie serait restituée à ce dernier la partie exigible du prix étant alors débloquée en totalité sur le prêt). La somme restituée pourra le cas échéant être utilisée au paiement des éventuels frais d'actes et/ou de la quote-part d'établissement des actes d'organisation juridique. A cet effet, lors de la signature de celle-ci, le **RESERVATAIRE** donnera l'ordre irrévocable au Notaire de verser cette somme sur le compte ouvert au nom du **RESERVANT** auprès de la banque centralisant l'opération.

Cette somme déposée en garantie sera acquise au **RESERVANT** dans le cas où le **RESERVATAIRE** ferait connaître son intention de ne pas signer alors que toutes les conditions suspensives seraient réalisées, ou ne se présenterait pas au rendez-vous fixé pour la signature de l'acte de cession après avoir été avisé dans les conditions prévues au présent contrat.

En tant que de besoin, le **RESERVATAIRE** donne par les présentes, ordre irrévocable au Notaire, de débloquer le montant du dépôt de garantie, sur simple présentation par le **RESERVANT** :

- d'un exemplaire des présentes,
- du récépissé d'envoi de la lettre de mise en demeure de signer l'acte authentique,
- du procès-verbal de carence dressé par le notaire du projet.

Le dépôt de garantie sera restitué au **RESERVATAIRE** :

- dans les cas prévus par l'article R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit ci-après. Dans un tel cas, le **RESERVATAIRE** devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception sa demande motivée de remboursement au **RESERVANT** et au dépositaire,
- en cas de non réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 8 des présentes ou si les conditions nécessaires à la réalisation de l'opération ne sont en définitive pas réunies.

Le dépôt de garantie sera également restitué si le **RESERVATAIRE** use de son droit de rétractation dans le délai de dix (10) jours, prévu à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

A défaut de versement du dépôt de garantie dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter des présentes, le présent contrat de réservation sera considéré comme nul et non avenue, si bon semble au **RESERVANT**, et ce, après une mise en demeure notifiée au **RESERVATAIRE** par le **RESERVANT**, par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse à l'expiration d'un délai de huit (8) jours calendaires à compter de la première présentation de ladite lettre recommandée.

Le dépôt de garantie ne peut en aucun cas être considéré comme des arrhes au sens de l'article 1590 du Code civil.

14. REPRODUCTION DES ARTICLES R.261-28 à R.261-31 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article R261-27 du Code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles R261-28 à R261-31 sont reproduites littéralement ci-après :

Article R. 261-28

« Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de 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 le délai excède deux ans. »

Article R. 261-29

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

Article R. 261-30

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

Article R. 261-31

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

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

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

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

Il est en outre ci-après rappelé les dispositions de l'article L.261-15 du Code de construction et de l'habitation :

Article L. 261-15 :

« La vente prévue à l'article L.261-10 peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble. Ce contrat doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé. Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente. Ils sont restitués, dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue à l'article L. 313-41 du code de la consommation n'est pas réalisée ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire. Est nulle toute autre promesse d'achat ou de vente. »

15. ETAT DES RISQUES – ETAT DES NUISANCES SONORES AERIENNES

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, a créé dans son article 77, codifié à l'article L 125-5 du Code de l'environnement, une obligation d'information en cas d'acquisition ou de location de tout bien immobilier (bâti et non bâti) situé en zone de sismicité ou/et dans un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé.

De même, la loi du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités a créé dans son article 94, codifié à l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme, une obligation d'information en cas d'acquisition ou de location d'un bien immobilier (bâti ou non bâti constructible) à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et habitation situé dans une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit.

Sont demeurés ci-après annexés, après avoir été visés par les parties, l'Etat des Risques mentionnant les aléas naturels, miniers ou technologiques, les risques de sismicité, liés au radon et aux sols pollués, par abréviation ERP, établi depuis moins de six mois, ainsi que l'état des nuisances sonores aériennes, relatifs aux biens objet des présentes.

Cet état mentionne que les biens se trouvent dans un secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral en date du 26 mars 2019. Le **RESERVANT** a fourni au **RESERVATAIRE** qui le reconnaît, en application des dispositions de l'article R 125-26 du Code de l'environnement, les documents suivants ci-après annexés :

* L'arrêté préfectoral du 26 mars 2019,

* La documentation issue du site GEORISQUES.

En outre, le **RESERVANT** déclare qu'à sa connaissance :

- les biens à ce jour édifiés sur le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du code des assurances, survenu pendant la période durant laquelle il était propriétaire du dit bien.
- et qu'il n'a pas connaissance du versement d'une telle indemnité au titre de sinistres intervenus préalablement aux présentes.

(Annexes – Etat des risques – Secteur d'information sur les Sols – Etat des nuisances sonores aériennes)

16. CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES IMPOSEES AU RESERVANT EN VERTU DE LA PROMESSE FONCIER

En outre, le **RESERVANT** porte à la connaissance du **RESERVATAIRE** l'état environnemental du Terrain d'assiette du Programme de Construction résultant des termes de la Promesse foncier dont les termes sont littéralement reproduit dans une note demeurée annexée aux présentes.

Pour la parfaite compréhension des stipulations ci-dessus littéralement rapportées en caractères italiques, il est précisé qu'au sens de celles-ci, le terme « *PROMETTANT* » qui y est employé s'entend de l'Aménageur et le terme « *BENEFICIAIRE* » du Bailleur et la société SCCV ROUGET DE LISLE.

Convention des Parties

En conséquence de ce qui précède, le Bailleur déclare avoir parfaite connaissance de l'état environnemental mentionné dans la Promesse foncier. »

17. REMISE DE DOCUMENTS

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu les pièces annexées aux présentes, savoir :

- le plan masse de l'ensemble immobilier,
- la notice descriptive,
- le plan de l'appartement réservé avec sa surface approximative,
- le(s) plan(s) de repérage du parking,
- l'Etat des Risques et l'Etat des nuisances sonores aériennes,
- la note sur l'état environnemental du terrain.

18. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à savoir :

- le **RESERVANT** en son siège social,
- le **RESERVATAIRE** en son ou leur domicile indiqué ci-dessus.

19. REPRODUCTION DES ARTICLES L.271-1 et L 271-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION – FACULTE DE RETRACTATION

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

A cet effet, une copie du présent acte et ses annexes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans un délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le **RESERVATAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est ici précisé au **RESERVATAIRE** que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

En cas de pluralité de **RESERVATAIRES** :

- la renonciation d'un seul emportera automatiquement renonciation de tous à la convention.
- pouvoirs sont donnés réciproquement entre eux afin de retirer au nom et pour le compte du ou des autres réservataires toute lettre recommandée avec accusé de réception portant notification des présentes dans le respect de l'article L.271-1 susvisé.

Les dispositions des articles L.271-1 et L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont ci-après littéralement rapportées :

Article L. 271-1 :

« 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 L. 271-2

« Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

20. LOI APPLICABLE – LITIGE – MEDIATION

Le présent contrat est soumis à la loi française ; les parties conviennent de soumettre tout litige, en fonction de son montant, au tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble objet des présentes.

A défaut d'accord entre les parties, le **RESERVATAIRE** est informé que le **RESERVANT** relève du médiateur de la consommation MEDIMMOCONSO, qui peut être saisi par les moyens suivants :

- par voie postale à l'adresse suivante : Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena – Bât A – CS25222, 44505 LA BAULE CEDEX
- depuis son site internet : <http://medimmoconso.fr/>
- par courriel à l'adresse suivante : contact@medimmoconso.fr

La demande du **RESERVATAIRE** ne pourra être regardée comme recevable que s'il justifie auprès du médiateur avoir porté une réclamation préalable et écrite au **RESERVANT**. Cette réclamation ne doit pas avoir été effectuée plus d'un an avant la saisine du médiateur.

21. IMPREVISION – RENONCIATION AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1195 du CODE CIVIL

Sont ci-après littéralement rapportés les termes de l'article 1195 du Code civil :

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

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

Les parties déclarent renoncer aux dispositions dudit article. Par suite, ni le **RESERVANT**, devenu cédant, ni le **RESERVATAIRE**, devenu cessionnaire, ne pourra opposer à l'autre Partie de changement imprévisible de circonstances, acceptant d'en assumer le risque, de sorte que les dispositions de l'article 1195 du Code civil seront inapplicables à la cession de droits réels susceptible de résulter des présentes.

22. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'article 27 de la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés dispose que :

- « Les personnes auprès desquelles sont recueillies des informations nominatives doivent être informées :*
- *du caractère obligatoire ou facultatif des réponses,*
 - *des conséquences à leur égard d'un défaut de réponse,*
 - *des personnes physiques ou morales destinataires des informations,*
 - *de l'existence d'un droit d'accès et de rectification ».*

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 du 6 janvier 1978 « loi Informatique et Libertés » modifiée et le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données le « RGPD ».

Les informations recueillies lors des différents entretiens ayant abouti à la conclusion du présent contrat seront exploitées conformément à la loi ci-dessus précitée. Elles serviront à préparer l'éventuel acte de cession et sont obligatoires.

Ces informations pourront être utilisées par le **RESERVANT** ou par ses partenaires, dans le but notamment de faciliter les enquêtes de satisfaction, les programmes de fidélité et parrainage, et le démarchage commercial, susceptibles de constituer des mesures de profilage au sens du RGPD.

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.

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. Spécialement, le **RESERVATAIRE** autorise le **RESERVANT** à transmettre, s'il y a lieu et ultérieurement, des données ou informations le concernant pour la mise en place de la copropriété à la société qui sera désignée ultérieurement pour exercer provisoirement les fonctions de Syndic de Copropriété en vertu des articles du Règlement de Copropriété.

Les données à caractère personnel collectées dans le cadre du présent contrat seront conservées pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par le **RESERVANT** de ses droits en justice.

Par la signature du présent contrat, le **RESERVATAIRE** donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment.

Le **RESERVATAIRE** est informé qu'il peut retirer ce consentement, étant rappelé que ce retrait est sans incidence sur la licéité du traitement de ces données nécessaires à l'exécution du présent contrat.

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 et de portabilité portant sur les données le concernant ainsi que son droit de demander la limitation ou de s'opposer au traitement. Il peut également définir les directives relatives à l'exercice desdits droits après son décès. Ces droits peuvent être exercés en écrivant à l'Organisme Foncier Solidaire des Yvelines, 2 place André Mignot – 78000 VERSAILLES ; ou à EMERIGE, 121, avenue de Malakoff – 75116 PARIS, ou à l'adresse mail suivante : donneespersonnelles@emerige.com.

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

Conformément à l'article L223-1 du Code de la consommation, le **RESERVATAIRE** est informé qu'il dispose du droit de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique auprès de Bloctel : <http://www.bloctel.gouv.fr/>.

DEUXIEME PARTIE

CONDITIONS DE REALISATION DES BIENS PAR LE RESERVANT

23. CARACTERISTIQUES DES BIENS

Les Biens auxquels sont attachés les droits réels immobiliers objet du présent contrat de réservation sont désignés à l'article 3 qui précède.

La nature et la qualité des matériaux utilisés pour leur édification et l'indication des équipements collectifs sont sommairement décrits dans la note descriptive sommaire annexée aux présentes. La consistance des Biens résulte en outre du ou des plans ci-annexés et dont le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Le(s) plan(s) et la notice descriptive sommaire, visés ci-dessus, sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à mise au point des plans d'exécution avec les entreprises.

24. DEFINITION DE L'ACHEVEMENT DES BIENS

Pour les besoins de l'acte de cession des droits réels portant sur des Biens considérés en leur état futur d'achèvement, il est convenu que l'achèvement au sens du présent acte et de l'acte de cession, s'entend tel qu'il est défini par l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement reproduit :

« L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation. »

« La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code civil, reproduit à l'article L. 261-5 du présent code, et à l'article L. 242-1 du Code des assurances. »

Cet achèvement ne comprendra pas les travaux de parachèvement et d'espaces verts qui pourront, par suite, intervenir après livraison des Biens au **RESERVATAIRE**.

A noter que le **RESERVANT** ne consentira en aucune manière à la réalisation de la vente et à la livraison des biens telles qu'indiquées au II de l'article L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation, qui dispose notamment que : « Le contrat préliminaire peut prévoir qu'en cas de conclusion de la vente, l'acquéreur se réserve l'exécution de travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même. »

25. CONDITIONS DE CESSION

Si la cession des droits réels envisagée intervient, elle portera sur des Biens considérés en leur état futur d'achèvement, sauf dans le cas particulier ci-dessus et sera établie en conformité, tant avec les dispositions de l'article 1601-3 du Code civil qu'avec les dispositions des articles L. 261-1 et suivants, et R. 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et des textes modificatifs et complémentaires, et sous les charges et aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous les obligations suivantes que les parties seront tenues de respecter, savoir :

25.1. EN CE QUI CONCERNE LE RESERVANT

Le **RESERVANT**, devenu cédant, sera tenu :

- d'exécuter les travaux afférents à l'édification du programme de construction et des Biens, en s'obligeant à se conformer aux plans et à la notice descriptive qui seront annexés à l'acte de cession, sous réserve des modifications pouvant y être apportées par le **RESERVANT** pour des raisons d'ordre technique ou administratif et à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité ; et à l'exception des travaux dont le **RESERVATAIRE** devenu Acquéreur se réserve l'exécution après livraison, en application du II de l'article L. 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, tels qu'ils résultent de la désignation des bien indiquée à l'article 3 ci-dessus. Par ailleurs, les appareils et les matériaux dont le type et la marque ont été indiqués dans la notice descriptive pourront être remplacés par des appareils et matériaux de marque et type équivalents et assurant des performances qualitatives et quantitatives similaires ou comparables ;
- d'en donner la jouissance au **RESERVATAIRE**, devenu cessionnaire, lors de la mise à disposition des locaux à la livraison de la construction, sous réserve du complet règlement du prix, ainsi que des indemnités de retard qui pourraient être dues, et, le cas échéant, du complet paiement des travaux modificatifs éventuellement demandés par le **RESERVATAIRE**, devenu cessionnaire ;
- de délivrer au **RESERVATAIRE**, devenu cessionnaire, une garantie d'achèvement ou de remboursement dans les conditions prévues par les articles R. 261-17, R. 261-21 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
- de justifier de la conformité administrative des Biens.

25.2. EN CE QUI CONCERNE LE RESERVATAIRE

Le **RESERVATAIRE**, devenu cessionnaire, sera tenu :

- de payer le prix de la cession, conformément aux stipulations des présentes et de l'acte de cession ;
- d'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les fractions des charges communes afférentes aux Biens, dans les conditions prévues par le règlement de copropriété contenant état descriptif de division qui sera établi selon les principes d'usage ; la cession aura lieu, en outre, sous les stipulations des textes fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et sous toutes les charges, clauses et conditions résultant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ;
- de laisser, à compter du jour de l'entrée en jouissance, pénétrer les jours ouvrés le maître de l'ouvrage et/ou les intervenants à l'acte de construire aux fins de procéder à la levée des éventuelles réserves, à leur constatation et à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux ;
- de supporter et acquitter tous les droits et taxes, contribution de sécurité immobilière, émoluments toutes taxes comprises du notaire et, d'une manière générale, tous les frais entraînés par la cession (sauf stipulation expresse contraire des présentes) ;
- de supporter et acquitter tous les frais, droits et taxes afférents aux prêts éventuellement sollicités par lui.

Le **RESERVANT**, devenu cédant, conservera la qualité de maître d'ouvrage et aura en outre, le pouvoir irrévocable de signer après la cession, s'il y a lieu, toute convention de cessions de terrains, de cours communes, et servitudes ou autres nécessaires à la réalisation de l'ensemble immobilier.

25.3. CAS PARTICULIER

Si le présent contrat est conclu à une date telle que l'achèvement de l'ensemble immobilier intervienne effectivement avant la signature de l'acte authentique de cession, les locaux seront vendus achevés au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, des travaux de parachèvement étant éventuellement encore en cours.

L'acte de cession prévoira, dans ce cas, la prise de jouissance par le **RESERVATAIRE** lors de la signature, tout pouvoir étant conféré au **RESERVANT** pour conduire les travaux de parachèvement.

Il prévoira également au profit du **RESERVATAIRE** le bénéfice de la garantie des vices et défauts de conformité apparents (article 1642-1 du Code civil) pendant un mois après la prise de possession.

26. PÉRIODE PRÉVISIONNELLE DE LIVRAISON

La date prévisionnelle de livraison des Biens au **RESERVATAIRE** est, compte tenu du délai nécessaire à la construction et à l'achèvement de l'ensemble immobilier, indiquée à l'article **3.4** qui précède.

Cette date prévisionnelle de livraison est susceptible d'être adaptée préalablement à la régularisation de l'acte authentique de cession des droits réels en fonction de l'état d'avancement effectif des travaux et de la révision du calendrier d'exécution, sans recours possible contre le **RESERVANT**.

Postérieurement à la régularisation de l'acte de cession de droits réels par acte authentique, la date prévisionnelle de livraison ne pourra être retardée qu'en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de ces stipulations, seraient notamment considérés comme :

① un cas de force majeure :

- tout cas de force majeure tel que défini par l'article 1218 du Code civil ou habituellement admis par la jurisprudence ;

② des causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- inondation, incendie, chute d'aéronef ;
- les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout trouble résultant d'actes d'hostilité, guerre, émeutes, révolutions, cataclysmes, cyclones, foudre, tremblements de terre ou tout autre phénomène naturel à caractère catastrophique, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement (en énergie et/ou en matériaux) en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre ;
- occupation illégale selon le cas du terrain, du chantier ou de l'ensemble immobilier ;
- rupture générale d'approvisionnement en énergie ;
- pénurie de matériels ou matériaux nécessaires pour la réalisation du chantier ;
- effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation ;
- les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, lié notamment à la propagation du Coronavirus SARS-CoV-2, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement (en énergie et/ou en matériaux) en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre ; la présente cause légitime de suspension de délais étant indépendante de toutes les autres causes légitimes prévues aux présentes et ne privant en aucun cas d'effet celles-ci alors mêmes qu'elles trouveraient leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique ;
- les grèves qu'elles soient générales, partielles ou particulières au secteur socioprofessionnel du Bâtiment et/ou à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier, y compris les grèves affectant les sous-traitants et fournisseurs, ou le secteur socio-professionnel des transports, ou qu'elles touchent un service public perturbant le déroulement du chantier ;
- les grèves des services publics de l'Etat ;
- les intempéries et phénomènes climatiques constatés par un certificat du maître d'œuvre auquel les

- parties conviennent de se rapporter à cet égard ;
- le retard résultant du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire, de la déconfiture, ou de l'abandon de chantier ou de la défaillance de l'une quelconque des entreprises travaillant sur le chantier, y compris celles sous-traitantes, ou d'un prestataire de service ou du maître d'œuvre (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 ses effets), ou encore de leurs fournisseurs (la justification sera apportée par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE** au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le maître d'œuvre à l'entreprise défaillante ou par un certificat du greffe du Tribunal de Commerce) ;
 - les retards dus au manquement d'une entreprise à ses obligations réglementaires et/ou contractuelles conduisant à la résiliation du marché et la substitution d'une entreprise ;
 - les retards entraînés par la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'entreprise ou aux entreprises défaillantes, en redressement ou en liquidation judiciaire, et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ;
 - les retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou la résurgence d'eau, la nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, la présence de poche d'eau ou de tassement différentiel, de pollution des sols, ou tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales, des injections ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;
 - tout retard de chantier entraîné par la découverte d'une pollution, d'une source de radioactivité ou d'un engin explosif ;
 - tout retard lié à l'intervention de la direction des monuments historiques ou autre administration en cas de découverte de vestiges archéologiques dans le terrain ;
 - les fouilles archéologiques imposées par les administrations compétentes ;
 - les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre et (ou) d'arrêter les travaux ;
 - les troubles résultant d'accidents et/ou d'incidents intervenus sur le chantier ;
 - les retards imputables aux compagnies concessionnaires (ENEDIS, ENGIE, Compagnie des eaux, etc...) et des services publics chargés de la viabilité et des réseaux desservant l'ensemble immobilier ;
 - les empêchements liés à des jours fériés ou chômés inhabituels ;
 - les vols, dégradations, actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient les victimes, les délais nécessaires au réapprovisionnement du chantier et à la reprise des dommages ainsi causés ;
 - les délais supplémentaires pour l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par le **RESERVATAIRE** et acceptés par le **RESERVANT** dans les conditions des présentes ;
 - les retards apportés par le **RESERVATAIRE** dans la confirmation de ses choix de prestations à la date à laquelle le **RESERVATAIRE** est invité par le **RESERVANT** à faire ses choix ;
 - les retards de paiement du **RESERVATAIRE** tant en ce qui concerne les fractions du prix de vente, que les intérêts de retard liés au paiement de ces dernières, et le coût des éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le **RESERVANT** aurait accepté de réaliser ;
 - le retard lié à la procédure de référé préventif ;
 - les retards occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier, et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant la livraison,
 - les retards liés à l'obtention des autorisations de voirie ou de survol des grues sur le domaine public ;
 - les retards dus aux délais supplémentaires liés aux modifications techniques nécessaires à l'obtention des labels environnementaux (notamment NF Logement, NF Habitat, Cerqual...) ou liés à des préconisations complémentaires émises par le bureau de contrôle de l'organisme de certification pour obtenir lesdits labels ;
 - les retards imputables à l'aménageur au titre des travaux à réaliser par ce dernier dans le cadre de la ZAC Rouget de Lisle ;
 - les retards causés par le déroulement de manière concomitante de chantier voisin (difficultés d'accès, impossibilité d'installer des grues, ...) ;
 - toute cyber-attaque dont le **Reservant** ou l'une quelconque des entreprises intervenant sur le chantier de construction serait victime.

La justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le **RESERVANT** au moyen de la production des attestations établies par le maître d'œuvre d'exécution.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, et ce pour tenir compte de la répercussion de cette suspension sur l'organisation du chantier.

27. TRAVAUX MODIFICATIFS OU SUPPLEMENTAIRES

Le **RESERVATAIRE** peut souhaiter apporter certaines modifications à son plan d'appartement dans la limite des possibilités offertes aux termes du catalogue d'option remis par le **RESERVANT**.

Afin de répondre au mieux aux éventuelles demandes de travaux modificatifs dans le cadre d'un bon déroulement des travaux, le **RESERVATAIRE** qui souhaite user de la faculté de demander des travaux modificatifs ou supplémentaires, devra formuler sa demande selon les modalités décrites ci-dessous.

La possibilité de réaliser des travaux modificatifs ou supplémentaires est subordonnée à l'accord exprès du **RESERVANT**, de l'architecte, du maître d'œuvre, et du bureau de contrôle, qui pourront, le cas échéant les refuser, notamment en raison des contraintes techniques, administratives ou d'état d'avancement du chantier, et ceci, sans avoir à en justifier au **RESERVATAIRE**.

Ces travaux ne pourront en aucun cas faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel qu'il est défini au présent contrat.

Ces travaux ne pourront être pris en compte qu'à compter de la signature de l'acte authentique de cession et feront l'objet d'un contrat de travaux modificatifs dans le délai ci-après fixé au (i), assorti du versement soit d'un acompte soit de la totalité du montant desdits travaux. Ce contrat aura pour objet de fixer leur coût au moyen d'un devis, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai prévisionnel de livraison. Le coût des travaux modificatifs ou supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de cession fixé à l'acte.

Etant ici précisé qu'en cas de demande de travaux modificatifs par le RESERVATAIRE, celui-ci ne pourra se prévaloir du motif de l'absence de proposition de chiffrage (devis) et/ou de plan modifié pour reporter la date de signature de l'acte authentique de cession au-delà des délais prévus aux présentes. En outre, toute documentation au titre des travaux modificatifs demeurera sous seing privé et ne sera pas annexée à l'acte authentique de cession.

Procédure de demande de travaux modificatifs ou supplémentaires

(i) Modalités de recevabilité des demandes de travaux modificatifs ou supplémentaires

Les modifications demandées par le **RESERVATAIRE**, ne pourront être prises en considération, que dès lors qu'elles auront été adressées au **RESERVANT** par lettre recommandée avec accusé de réception dans les délais ci-dessous :

- concernant les options techniques (modifications de cloisons, modifications électriques et de plomberie...) : au plus tard le 28 février 2026 ;
- concernant les options décoratives (changement des revêtements des sols et murs, aménagement de placards...) : au plus tard le jour du rendez-vous de choix des options décoratives.

Chaque dossier de demande d'option devra être accompagné d'un chèque établi à l'ordre du **RESERVANT** d'un montant forfaitaire de quatre cents euros (400,00 €) toutes taxes comprises, correspondant aux frais de dossier.

Le **RESERVATAIRE** est invité à centraliser ses demandes. Il est en outre informé de ce que sa demande de travaux modificatifs sera d'autant plus facile à satisfaire que le **RESERVANT** en sera saisi rapidement.

Toute demande d'option envoyée au-delà des dates limites susvisées ne pourra être traitée.

Les travaux modificatifs objet du contrat de travaux modificatifs bénéficieront des mêmes garanties que celles afférentes aux prestations de base.

En raison des dangers que présente un chantier de construction, le **RESERVATAIRE** s'interdit formellement de pénétrer dans l'immeuble en cours de construction et renonce à tout recours, à l'égard du **RESERVANT** et des entreprises travaillant sur le chantier, s'il lui advenait de passer outre cette interdiction.

(ii) Modalités d'acceptation ou de refus des travaux modificatifs

Après réception de la demande de travaux modificatifs, le **RESERVANT** soumettra cette demande à l'Architecte, aux bureaux d'études concernés, et au maître d'œuvre d'exécution de l'opération afin d'en apprécier la faisabilité.

Toute demande sortant du cadre du catalogue d'options ne pourra pas être traitée.

Après analyse de la demande, le **RESERVANT** informera le **RESERVATAIRE** de son accord ou de son refus de réaliser lesdits travaux.

Dans l'hypothèse où la demande serait acceptée, le **RESERVANT** adressera au **RESERVATAIRE** un contrat de travaux modificatifs auquel sera joint un devis incluant le coût de réalisation des travaux modificatifs, ainsi que le coût d'établissement des plans et études nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Le **RESERVATAIRE** disposera alors d'un délai de quinze (15) jours pour confirmer son accord en retournant le contrat de travaux modificatifs et le devis datés, signés et revêtus de la mention manuscrite « bon pour accord », le tout accompagné du versement d'un acompte.

Ledit acompte sera de 50 % du montant du devis, réglés par chèque au moment de la commande. Les 50 % restants devront être réglés au moment de l'appel de fonds « Livraison ».

Le silence du **RESERVATAIRE** à l'issue dudit délai de quinze (15) jours vaudra renonciation à la demande de travaux modificatifs. La somme représentant les frais de dossier de ladite demande, restera acquise au **RESERVANT**.

Il est ici précisé que le **RESERVATAIRE** devra justifier au **RESERVANT**, lors de la signature du contrat de travaux modificatifs, de la disponibilité des fonds ou de l'obtention d'un financement complémentaire permettant le règlement de ces travaux modificatifs.

Pour le cas où le contrat de travaux modificatifs serait signé avant la signature de l'acte authentique de cession, les chèques susvisés ne seront encaissés qu'une fois que le **RESERVATAIRE** sera devenu propriétaire. Si l'acte de cession n'était pas signé entre les parties, lesdits chèques seraient restitués directement au **RESERVATAIRE**.

(iii) Conditions générales d'acceptation des travaux modificatifs

Ces travaux modificatifs ne pourront être exécutés que sous les conditions suivantes :

- les travaux devront être conformes à la réglementation en vigueur en matière de construction, d'hygiène, de sécurité et d'ordre public (en particulier la réglementation handicapés), au permis de construire et aux éventuels permis de construire modificatifs ultérieurs, à l'état descriptif de division volumétrique, s'il existe, à l'état descriptif de division - règlement de copropriété et leurs éventuels modificatifs, aux documents organiques de la ZAC imposés au **RESERVANT** par l'aménageur de cette dernière, et plus généralement à toute réglementation applicable en matière de construction ;

- les travaux ne pourront entraîner aucune démolition des constructions déjà réalisées ;
- les travaux ne devront pas perturber le bon déroulement du chantier ;
- les travaux ne devront pas porter atteinte directement ou indirectement aux droits des autres copropriétaires ;
- ils ne devront pas avoir pour résultat de porter atteinte à la stabilité des structures de l'immeuble, à son isolation phonique ou thermique, et ne devront en aucun cas engendrer des troubles dans le déroulement du chantier ;
- ils ne devront pas modifier la destination des locaux ;
- les travaux modificatifs, s'ils sont acceptés par le **RESERVANT**, seront exécutés par les entreprises déjà titulaires d'un marché de travaux sur le chantier. Le **RESERVANT** ne pourra prendre en considération une demande de travaux modificatifs qui impliquerait le recours à une entreprise non représentée sur le chantier ;
- le **RESERVATAIRE** s'interdit d'intervenir directement auprès du maître d'œuvre et des entreprises durant le déroulement des travaux.

28. GARANTIES

Il est ci-après sommairement récapitulé les garanties dont bénéficiera le **RESERVATAIRE** en cas de réalisation de la cession de droits réels :

TABLEAU RECAPITULATIF DES GARANTIES

Garantie	Délai	Point de départ	Textes
Vices apparents ou défauts de conformité apparents (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 mois (action dans l'année)	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 et 1648 Code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L. 124-4 C.C.H
Parfait achèvement	1 an	Réception des ouvrages	1792-6 al.2 Code civil
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Dommages : <ul style="list-style-type: none"> ▪ compromettant la solidité de l'ouvrage ; ▪ rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; ▪ ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables 	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

29. ASSURANCES CONSTRUCTION

En application des dispositions des articles L. 242-1 et suivants du Code des assurances, le **RESERVANT** souscrira, préalablement à l'ouverture du chantier, une assurance « Dommages-Ouvrage » concernant l'ensemble immobilier dont dépendront les Biens. En outre, le **RESERVANT** souscrira auprès de la même Compagnie ou d'une autre Compagnie des polices d'assurance dites « Constructeur Non Réalisateur » et « Tous Risques Chantier ».

TROISIEME PARTIE

**CONDITIONS DU BAIL REEL SOLIDAIRE
LIANT LE RESERVATAIRE A L'OFS**

30. OBJET DU BAIL

Le **RESERVANT** rappelle que l'OFS a promis de lui consentir, pour la partie habitation du programme de construction décrit aux présentes, un Bail Réel Solidaire Opérateur dans les termes des articles L.255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, suivant acte reçu par Maître DARMON, Notaire à BUC, le 9 AVRIL 2025, dont les conditions qui seront applicables au **RESERVATAIRE** sont détaillées ci-après.

La cession de droits réels susceptible de résulter du présent contrat de réservation emportera cession partielle de ce BRS au **RESERVATAIRE**. Conformément aux dispositions de l'article L.253-3 du Code de la construction et de l'habitation, la cession des droits réels immobiliers par le **RESERVANT** à chaque réservataire de logements créera un lien direct et individuel entre l'OFS et chacun desdits réservataires, sans solidarité entre ceux-ci et chaque réservataire et le **RESERVANT**.

Il résulte du projet de BRS ce qui suit littéralement reproduit, dans les termes desquels, le RESERVATAIRE sera purement et simplement subrogé aux termes du contrat de cession de droits réels immobiliers en l'état futur d'achèvement :

« 8. DUREE - PRISE D'EFFET DU BRS

8.1. DURÉE – PRISE D'EFFET DU BRS

Le présent BRS prend effet à compter de la date de signature des Présentes.

Il est conclu pour une durée de quatre-vingt ans (80 ans) à compter de la signature des Présentes, soit jusqu'au XXX

Conformément à l'article L. 255-6 du Code de la construction et de l'habitation, en aucun cas le présent bail ne pourra se poursuivre par tacite reconduction.

Toutefois, si l'OFS venait à être dissous, les biens objets du présent bail, affectés à bail réel solidaire, seraient dévolus à un autre OFS, ayant un objet similaire, de manière à assurer aux preneurs occupants une jouissance paisible des droits réels qu'ils tiendront de leur bail.

9. DROIT REEL RESULTANT DU BRS– JOUISSANCE

9.1. DROIT RÉEL RÉSULTANT DU BRS

Le présent BRS confère un droit réel à l'Opérateur puis aux Preneurs Occupants qui disposent, dans les conditions et les limites légales et précisées ci-après, des prérogatives et obligations du propriétaire et ce pendant toute la durée du BRS.

Compte tenu de la nature des Biens à ce jour, consistant en des droits de construire, l'Opérateur est investi de la qualité de maître d'ouvrage de l'opération de construction de l'Immeuble à compter de la signature et en vertu des présentes.

En application de l'article L255-7, alinéa 3, du CCH : « Les constructions et améliorations réalisées par le preneur demeurent sa propriété en cours de bail et deviennent la propriété de l'organisme de foncier solidaire à l'expiration du bail ».

L'Opérateur peut acquérir des servitudes actives et consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation de l'Immeuble. L'OFS donne d'ores et déjà son accord pour toutes servitudes passives au-delà de la durée du BRS, dès lors que ces servitudes sont nécessaires à la réalisation de l'Immeuble.

L'OFS interviendra néanmoins à tout acte de constitution de servitude pour grever le Terrain et constituées pour une durée au-delà de la durée du BRS, l'accord ci-dessus n'étant pas constitutif d'un mandat à l'exception de ce qui peut être dit au paragraphe 11.2.

Il est expressément convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par l'Opérateur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

9.2. JOUISSANCE

L'Opérateur a la jouissance des Droits Réels à compter de ce jour, les Biens étant libre de toute location ou occupation ;

9.3. SURETES REELLES

Comme conséquence du caractère réel des droits conférés par le présent BRS, l'Opérateur puis les Preneurs Occupants peuvent consentir sur les Droits Réels toutes sûretés réelles.

En application de l'article L.255-9 al.2 CCH, il est rappelé que les sûretés prennent fin à la résiliation du BRS.

9.4. PARKINGS

Compte tenu de la nature même du BRS, la mutation des droits réels correspondant à chaque appartement objet du présent BRS ne pourra pas avoir lieu sans celle des droits réels du lot de parking qui lui a été affecté le tout formant un tout indissociable.

L'Opérateur pourra lors de la première commercialisation des droits réels choisir d'affecter à chaque appartement le lot de parking qu'il souhaitera.

Toute mutation à titre onéreux ou à titre gratuit des droits réels d'un lot principal ne pourra intervenir qu'avec son lot de parking et devra constituer la résidence principale du Preneur conformément aux règles législatives du BRS.

La mutation isolée et la location isolée d'un lot de parking ne sont pas possibles.

L'échange de parkings entre deux Preneurs est toléré mais soumis à agrément préalable de l'OFS. Cet agrément devra être demandé préalablement avant chaque mutation par lettre recommandée avec accusé de réception. L'absence de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de ladite lettre impliquera l'agrément tacite de l'échange. En cas de refus exprès, l'échange ne pourra pas avoir lieu à peine de nullité de l'acte d'échange.

(...)

« CHARGES ET CONDITIONS APPLICABLES EXCLUSIVEMENT AUX PRENEURS

15. DUREE - PRISE D'EFFET DU BRS - PROROGATION LEGALE

15.1. DUREE - PRISE D'EFFET DU BRS POUR PRENEUR

Il est rappelé :

- Qu'à la suite des Cessions des Droits Réels Immobiliers à chaque Preneur conformément à l'article L.255-3 CCH, chaque Preneur sera réputé être titulaire d'un BRS portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession de Droits Réels Immobiliers qui lui est propre.

- Que la Cession des Droits Réels Immobiliers par l'Opérateur à chaque Preneur crée un lien direct et individuel entre l'OFS et chacun des Preneurs et désolidarise les Preneurs entre eux et chaque Preneur de l'Opérateur.

15.2. PROROGATION LEGALE - RECHARGEMENT

En cas de transmission en application des dispositions de l'article 16.1 à un cessionnaire agréé par l'OFS, le BRS sera de plein droit prorogé afin de permettre au nouveau preneur agréé de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle initialement prévue dans le BRS soit QUATRE-VINGTS (80) ans, et ce conformément aux dispositions de l'article L255-12 du CCH.

16. DROIT REEL RESULTANT DU BRS – JOUISSANCE

16.1. DROIT REEL RESULTANT DU BRS - PROPRIETE DES BIENS

Il est rappelé que le présent BRS confèrera un droit réel au Preneur qui dispose, dans les conditions et les limites légales et précisées ci-après, des prérogatives et obligations s'apparentant à celles du propriétaire sur les Biens.

16.2. JOUISSANCE DES BIENS

Il est rappelé que le Preneur aura la jouissance des Biens à la propriété desquels les Droits Réels donne accession à la livraison des Biens en cours de construction par l'Opérateur le jour de l'Entrée en Jouissance telle que définie en tête des présentes.

16.3. HYPOTHEQUES

Il est rappelé que, comme conséquence du caractère réel des droits conférés par le présent BRS, le Preneur peut consentir sur les Droits Réels toutes sûretés réelles.

En application de l'article L.255-9 al.2 CCH, il est rappelé que les sûretés prennent fin à la résiliation du BRS.

Par suite, en cas de résiliation donnant lieu au versement de l'indemnité stipulée à l'article 25.4., et pour permettre au créancier hypothécaire de préserver ses droits malgré l'extinction de la sûreté lui bénéficiant, le Preneur devra déléguer irrévocablement, dans les conditions prévues aux articles 1336 et suivants du code civil, l'OFS, qui accepte d'ores et déjà, au Prêteur, pour paiement de ladite indemnité de résiliation. Par conséquent, le montant de l'indemnité due par l'OFS au Preneur en cas de résiliation du BRS sera, à première demande du créancier délégataire, payée directement à ce dernier.

16.4. GARANTIE PAR UNE SOCIETE DE CAUTIONNEMENT

Si le Preneur recourt à un prêt immobilier garanti par un établissement de cautionnement, l'attention des Parties est attirée sur leur obligation éventuelle d'insérer dans l'acte de Cession des Droits Réels Immobiliers diverses clauses exigées par ledit établissement en accord avec la banque prêteuse, qui pourront le cas échéant nécessiter de la part de l'OFS l'acceptation de certaines obligations à sa charge envers la banque ou l'établissement de cautionnement.

Cependant, en cas de résiliation donnant lieu au versement de l'indemnité stipulée à l'article 25.4., et pour permettre audit établissement de cautionnement de préserver ses droits malgré l'extinction du présent bail lui bénéficiant, le Preneur devra déléguer irrévocablement, dans les conditions prévues aux articles 1336 et suivants du code civil, l'OFS, qui accepte d'ores et déjà, audit établissement de cautionnement, pour paiement de ladite indemnité de résiliation. Par conséquent, le montant de l'indemnité due par l'OFS au Preneur en cas de résiliation du BRS sera, à première demande de l'établissement de cautionnement, payée directement à ce dernier.

17. DESTINATION DE L'IMMEUBLE - LIMITATIONS A LA LIBRE DISPOSITION ET LA LIBRE EXPLOITATION

17.1. BRS CONCLU EN VUE DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE DES LOGEMENTS

Conformément au statut des baux réels solidaire, l'Immeuble édifié par l'Opérateur est destiné à l'accession à la propriété des logements dans les conditions et pendant la durée du BRS par des Preneurs sous des conditions de plafond de ressources, et de prix de cession.

17.2. PLAFONDS DE RESSOURCES DU PRENEUR

Conformément à l'article R.255-1 CCH, les plafonds de ressources du Preneur devront correspondre à sont ceux actuellement applicables aux PLS Accession (Arrêté du 11 décembre 2023) au titre de l'avant-dernière année de chaque réservation par un Preneur ou à la signature de l'acte de vente (en l'absence de contrat de réservation) et à la date de chaque cession de droits réels à un Preneur ultérieur.

Il est ici précisé que si les plafonds de ressources sont modifiés par la Loi, ce seront ces nouveaux plafonds qui seront pris en compte.

17.3. USAGE D'HABITATION PRINCIPALE

Les Biens devront être affectés à usage d'habitation principale du Preneur.

Afin de procéder au contrôle de ce dispositif, l'OFS a la possibilité de demander annuellement la transmission par le Preneur d'une copie de son dernier avis de taxe d'habitation s'il est établi ou de tout autre document susceptible de justifier de cette résidence principale (notamment assurance propriétaire occupant).

17.4. ABSENCE DE POSSIBILITE DE LOUER LES BIENS

Le Preneur ne pourra pas louer les Biens sous quelque forme que ce soit (vide, meublé, saisonnier, touristique etc...)

17.5. ACTIVITES ACCESSOIRES AUTORISEES

Aucune activité accessoire ne pourra être exercée dans les Biens, 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).

17.6. PARKINGS

Il est rappelé que compte tenu de la nature même du BRS, la mutation des droits réels correspondant à chaque appartement objet du présent BRS ne pourra pas avoir lieu sans celle des droits réels du lot de parking qui lui a été affecté le tout formant un tout indissociable.

Toute mutation à titre onéreux ou à titre gratuit des droits réels d'un lot principal ne pourra intervenir qu'avec son lot de parking et devra constituer la résidence principale du Preneur conformément aux règles législatives du BRS.

La mutation isolée et la location isolée d'un lot de parking n'est pas possible.

L'échange de parkings entre deux Preneurs est toléré mais soumis à agrément préalable de l'OFS. Cet agrément devra être demandé préalablement avant chaque mutation par lettre recommandée avec accusé de réception. L'absence de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de ladite lettre impliquera l'agrément tacite de l'échange. En cas de refus exprès, l'échange ne pourra pas avoir lieu à peine de nullité de l'acte d'échange.

18. IMPACT DU BRS SUR LE REGIME DE LA COPROPRIETE - MUTUALISATION DES DROITS REELS INDIVIS - DROIT DE VOTE - DROIT D'ACCES AUX COMPTES**18.1. RAPPEL DES PRINCIPES**

La particularité du montage en BRS est d'organiser une dissociation économique du foncier et du bâti en grevant les Biens de l'OFS d'un droit réel particulier, de sorte que :

- La valeur foncière est portée par l'OFS
- Des droits réels sont transférés, de manière indivise, en tant qu'ils portent sur le foncier, à l'Opérateur puis à chaque Preneur, à qui ils donnent accession à la propriété de lots de copropriété dans les conditions et pendant la durée du BRS, ces droits réels ne constituant pas l'assiette de la copropriété ni une partie commune, mais une relation contractuelle directe entre l'OFS et chaque Preneur.

Ainsi, seul l'OFS pourra devenir propriétaire des droits suivants s'ils sont destinés à créer des lots de copropriété devant devenir l'objet d'un bail réel solidaire :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol,

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les circulations et jardins, constituant des parties communes générales,
- le droit d'affouiller les circulations et jardins,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Tout copropriétaire d'un logement soumis au régime du bail réel solidaire qui souhaiterait pouvoir devenir titulaire d'un tel droit pour privatiser ou édifier des surfaces bâties complémentaires devra préalablement obtenir de l'OFS qu'il s'en rende titulaire en vue de lui consentir un droit réel complémentaire sur les nouveaux lots ainsi créés.

18.2. MUTUALISATION DES DROITS REELS INDIVIS - MANDAT DE GESTION AU SYNDIC

Le syndicat des copropriétaires gèrera les droits indivis du Preneur conformément à l'article L.255-7 alinéa 8 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« (...) les titulaires de baux réels solidaires confèrent au syndicat des copropriétaires la gestion de leurs droits réels indivis, en complément des missions qui lui sont attribuées notamment par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. (...) ».

18.3. DROIT DE VOTE AUX ASSEMBLEES

En application de l'article L.255-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que :

1° Le Preneur dispose du droit de vote pour toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de décisions prises en application des d et n de l'article 25 et des a et b de l'article 26 de la même loi ou de décisions concernant la modification du règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne les spécificités du bail réel solidaire. L'OFS exerce également les actions qui ont pour objet de contester les décisions pour lesquelles il dispose du droit de vote. Aucune charge ne peut être appelée auprès de l'OFS y compris pour des frais afférents aux décisions prises par lui ou pour son compte ;

2° Chacune des deux Parties peut assister à l'assemblée générale des copropriétaires et y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles elle ne dispose pas du droit de vote.

Répartition des droits de vote issue de l'article L. 255-7-1 du Code de la construction sur les articles issues de la loi sur la copropriété du 10 juillet 1965.			Répartition du droit de vote	
Majorité	Décisions		Preneur	OFS
24 et suivants (majorité simple)	Entretien et gestion courante : travaux d'urgence, de sécurité, d'accessibilité ou rendus obligatoires par la législation, adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par des modifications législatives ou réglementaires, obligation d'individualisation des frais de chauffage si chauffage collectif, etc.		X	
25 (majorité absolue)	d/	Acte de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires susdites parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté		X
	n/	Réalisation de travaux comportant transformation, addition ou amélioration		X
	25, exceptés d/ et n/	Autorisation travaux en parties privatives affectant les parties communes ou l'aspect extérieur, désignation / révocation du syndic , modification de la répartition des charges, travaux d'économie d'énergie , installation de compteurs d'eau divisionnaire ou individualisation des contrats de fourniture d'eau, etc.	X	
26 (double majorité)	a/	Actes d'acquisition immobilière et actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d		X
	b/	Modification, ou établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes		X
	26, exceptés A/ et b/	Modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles, suppression du poste de gardiennage, souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires	X	

18.4. DROIT D'ACCES AUX COMPTES

Le Preneur autorise l'OFS à demander au syndic de l'Immeuble un état de sa situation comptable pour lui permettre de s'assurer du bon paiement de charges dans le but de prévenir toutes difficultés.

18.5. NOTIFICATIONS AU SYNDIC ET A L'OFS

Le notaire chargé de la rédaction des actes concernés notifiera au syndic de l'Immeuble conformément à l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 l'article 6 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

Une copie de l'acte de cession sera notifiée en lettre recommandée avec accusé de réception ou tout moyen équivalent accepté expressément par l'OFS accompagnée des adresses emails des nouveaux Preneurs.

19. GARANTIE DES VICES, DE PARFAIT ACHÈVEMENT DE BON FONCTIONNEMENT ET D'ISOLATION PHONIQUE

Il est rappelé que le Preneur bénéficiera des garanties légales en matière de logements neufs, telles que ces garanties sont décrites en détail ci-dessus et dans la Cession des Droits Réels Immobiliers et reprises dans le tableau récapitulatif ci-après :

Régime de garantie	Délai	Point de départ	Texte applicable
Garantie des vices et défauts de conformité apparents (avant la réception ou l'expiration du mois suivant la prise de possession pour l'action judiciaire)	1 mois	Le plus tardif des deux événements : réception ou expiration du mois suivant la prise de possession.	1642-1 1648 al.2 Code Civil
Garantie de l'isolation phonique	1 an	Prise de possession	L.124-4 Code de la Construction et de l'habitation
Garantie du bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception des ouvrages	1792-3 Code Civil
Garantie des dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage - le rendant impropre à sa destination - affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables.	10 ans	Réception des ouvrages	1646-1 1792 1792-2 Code Civil

Il est rappelé :

- qu'outre ces garanties les entreprises seront tenues par la garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code civil,
- qu'une copie de chaque procès-verbal de réception signé entre l'Opérateur et le Preneur sera transmis à l'OFS au plus tard dans le mois de son établissement.

20. PRIX ET REDEVANCE CONCERNANT LES PRENEURS**20.1. MONTANTS****20.1.1. PRIX AU TITRE DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE DES BIENS**

Il est rappelé que les premiers Preneurs payeront le prix de l'accession à la propriété des Biens, pris en leur état futur d'achèvement, directement à l'Opérateur au titre de la Cession des Droits Réels Immobiliers et dans les conditions de celle-ci.

Puis chaque futur acquéreur des droits réels payera le prix de l'accession au Preneur en place.

Il est ici précisé qu'à chaque mutation le prix payé constituera la Valeur Initiale d'Acquisition pour les éléments de calculs ci-après.

Si le prix payé lors de l'acquisition a fait l'objet d'une minoration du fait de l'utilisation d'une clause de tolérance par le Preneur, c'est ce prix minoré (ou le cas échéant le prix diminué de la compensation financière) qui constituera la Valeur Initiale d'Acquisition.

20.1.2. REDEVANCE

20.1.2.1. Fixation de la Redevance de base

Il est rappelé que chaque BRS dont les Preneurs seront titulaires conformément à l'article L 255-3 alinéa 4 du Code de la Construction et de l'habitation, est conclu moyennant le versement d'une Redevance mensuelle répartie par Lot dans les conditions ci-dessous sera due, que le Preneur s'oblige à payer à l'OFS en son siège social ou tout lieu indiqué au Preneur le premier jour de chaque mois savoir :

Numéro de commercialisation du Lot Principal	Montant de la redevance mensuelle
B14	51,82 €
B24	51,82 €
B34	51,82 €
B44	51,82 €
B54	51,82 €
B63	51,82 €
B12	67,29 €
B13	70,38 €
B22	67,29 €
B23	70,38 €
B32	67,29 €
B33	70,38 €
B42	67,29 €
B43	70,38 €
B52	67,29 €
B53	70,38 €
B01	81,60 €
B11	80,47 €
B21	80,47 €
B31	80,47 €
B41	80,47 €
B51	80,46 €
B61	81,86 €
B02	100,69 €
B62	106,88 €

(...)

Les Parties précisent que le montant de la Redevance est déterminé forfaitairement et définitivement, pour chaque logement avec son lot annexe.

La Redevance n'est due qu'à compter de l'Entrée en Jouissance du Preneur dans les Biens, amiablement ou réputée effectuée conformément aux stipulations de la Cession des Droits Réels Immobiliers. Etant ici précisé que la copie du procès-verbal de livraison signé entre l'Opérateur et le Preneur sera communiqué à l'OFS.

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

20.1.2.2. Indexation de la Redevance

La Redevance de base (Rdb) ainsi fixée sera indexée, annuellement, à compter du 1er janvier suivant la date d'entrée en jouissance des Biens, en fonction des variations de l'Indice de référence des loyers (IRL), publié par l'INSEE, étant toutefois précisé que :

- pour la première indexation qui devra intervenir le 1er janvier de la deuxième année civile suivant la date d'entrée en jouissance des Biens, le taux de variation indiciaire annuel sera calculé en fonction de la variation entre l'indice de base qui sera le dernier indice publié au jour de la signature du procès verbal de livraison et l'indice de révision, qui sera le dernier indice connu à la date du 1er janvier de la deuxième année civile suivant la date d'entrée en jouissance des Biens ; et

- pour les indexations suivantes, l'indice de base sera l'indice de révision ayant servi pour la précédente indexation et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante et ainsi de suite pour les années successives.

- Si l'indice de base est supérieur à l'indice de révision, la Redevance ne subira pas de variation.

En cas d'absence de publication ou de disparition de l'indice retenu par les Parties ou dans le cas où l'indice choisi ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, les Parties conviennent expressément :

- de lui substituer soit le nouvel indice légal qui serait publié en remplacement et qui serait obligatoirement applicable, aux termes des lois et règlements, au BRS, soit, à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles, et

- faute d'indice de remplacement ou d'accord entre les Parties, de faire désigner par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation des Biens et statuant par ordonnance de référé, à la requête de la Partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des Parties ; ce mandataire commun dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir, ou au besoin de reconstituer, un indice reflétant le plus exactement possible les loyers des activités tertiaires à l'échelon national. L'indice choisi par l'expert ayant les pouvoirs de mandataire commun s'appliquera rétroactivement à partir de la date de la première indexation contractuellement applicable après la disparition de l'indice retenu initialement par les Parties. Les honoraires et les frais de l'ordonnance et ceux de l'expert seront supportés par moitié par l'OFS et le Preneur.

Il est ici précisé que cette Redevance respecte les dispositions de l'article L. 255-8 alinéa 1 du CCH : « Le preneur s'acquitte du paiement d'une redevance dont le montant tient compte des conditions d'acquisition du patrimoine par l'organisme de foncier solidaire et, le cas échéant, des conditions financières et techniques de l'opération de construction ou de réhabilitation des logements et des conditions d'occupation des logements, objet du bail réel solidaire.(...) »

20.2. SANCTION

A défaut de paiement de la Redevance et/ou des accessoires et/ou de toute autre somme due au titre des présentes, à leur échéance, lesdites sommes porteront de plein droit intérêt au taux légal applicable aux créances des particuliers, à compter du jour de leur exigibilité en vertu du BRS jusqu'à leur paiement effectif ; et ce indépendamment de tous dommages et intérêts et du jeu éventuel de la clause de résiliation de l'article 25.1.2

En outre, quinze (15) jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans suite, les sommes dues par le Preneur pourront être recouvrées par voie d'huissier, à la seule initiative de l'OFS, et ces sommes seront alors automatiquement majorées de dix pour cent (10%) à titre d'indemnité forfaitaire et des frais associés, et ce indépendamment du jeu éventuel de la clause de résiliation. Cette indemnité viendra en complément des intérêts dus au titre du paragraphe précédent.

21. TRAVAUX - OBLIGATIONS D'ENTRETIEN

Il est ici rappelé qu'en fin de BRS, les Droits Réels reviendront dans le patrimoine de l'OFS, et par conséquent l'OFS deviendra par accession propriétaire des Biens moyennant le paiement d'une indemnité en application de l'article 25.4

En conséquence, les obligations d'entretien à la charge du Preneur en application de la présente clause constituent une condition essentielle et déterminante pour l'OFS. A ce titre, le Preneur s'engage à respecter les dispositions de l'article L.255-7 CCH.

Le Preneur ne peut effectuer aucun changement qui diminue la valeur des Biens.

D'une manière générale, le Preneur s'engage à conserver les Biens en bon état d'entretien et de réparations, tant au niveau des parties privatives que de sa participation dans les parties communes.

Le Preneur sera tenu d'assurer à ses frais et sous sa responsabilité toutes les réparations et tous travaux d'entretien, y compris des grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil, les normes en vigueur et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments d'aménagement au fur et à mesure que cela s'avérera nécessaire.

Il devra faire effectuer, à ses frais, les contrôles ou diagnostics légaux ou réglementaires et les travaux permettant la mise aux normes des constructions édifiées qui s'impose au propriétaire du fait d'une disposition légale ou réglementaire.

Le Preneur sera responsable de tous dégâts occasionnés par les neiges, les gelées, les fouilles ou toutes autres causes d'engorgement et de fuites au travers des toitures et murs, et devra faire procéder à l'enlèvement des neiges, au nettoyage des chéneaux et des gouttières, à la préservation des conduites et tout autre élément constituant l'Immeuble.

Dans le cas où, un (01) mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet adressée par l'OFS, le Preneur n'a pas fait les diligences nécessaires pour exécuter les travaux qui sont à sa charge en vertu des présentes, l'OFS peut demander en justice, faire exécuter lui-même d'office lesdits travaux, aux entiers frais, risques et périls du Preneur.

22. ASSURANCE MULTIRISQUES ET RESPONSABILITE CIVILE

Le Preneur répond de tous les risques affectant les Biens, soit directement, soit au travers de la copropriété.

22.1. ASSURANCE SOUSCRITE PAR LE SYNDIC

Le syndic de la copropriété est tenu d'assurer et de maintenir assurés contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques de l'Ensemble Immobilier et ses parties communes. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique de l'Ensemble Immobilier et ses parties communes ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites.

Le syndic justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande de l'OFS. Ce dernier aura toujours le droit de se substituer au syndic pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le syndic ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le syndic devra rembourser au Bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

22.2. ASSURANCE SOUSCRITE PAR LE PRENEUR

Le Preneur est tenu de souscrire une police contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur de reconstruction à neuf, et les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il pourra alors encourir.

Le Preneur souscrira également une police d'assurance destinée à garantir les dommages pouvant atteindre tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux Biens ainsi qu'à tous les biens meubles, matériels et marchandises, contenus à l'intérieur ainsi que les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il est susceptible d'encourir vis-à-vis des tiers et des voisins, y compris le trouble de jouissance. Le Preneur fera ainsi assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les autres risques locatifs.

Les assurances ci-dessus visées devront être contractées auprès d'une compagnie notoirement solvable qui renoncera à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs.

L'OFS pourra en demander justification ainsi que du paiement de la prime à tout moment en cours de bail. La justification de cette assurance résulte de la remise à l'OFS d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

23. VISITE DE L'IMMEUBLE PAR L'OFS - ACCES EN CAS D'URGENCE

L'OFS ou son architecte ou ses prestataires aura (ont) le droit de visiter les Biens (i) afin de s'assurer du respect des différentes clauses du Bail et en particulier, du bon état d'entretien des Biens et de l'exécution par le Preneur de tous les travaux et obligations à sa charge ou (ii) afin d'accéder aux installations techniques de l'Immeuble dont l'accès nécessiterait de passer par les Biens, sous réserve du respect, sauf urgence, d'un délai de prévenance d'au moins quarante-huit heures (48h), sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni réduction de Redevance en raison des inconvénients susceptibles de résulter de la présence desdites entreprises.

Pour les besoins de l'article 22, le Preneur devra signaler à l'OFS tout désordre dès qu'il en aura eu connaissance et ce, pendant toute la durée du Bail, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation du dommage résultant de son silence.

Pendant toute la durée de sa jouissance, le Preneur laissera intervenir à tout moment dans les Biens les entreprises, bureaux de contrôle et techniciens mandatés par l'OFS aux fins d'effectuer toute diligence liée à la reconstruction ou à la remise en état en cas de sinistre ou aux fins d'accéder aux installations techniques de l'Immeuble dont l'accès nécessiterait de passer par les Biens, sous réserve du respect, sauf urgence, d'un délai de prévenance d'au moins quarante-huit heures (48h), sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni réduction de Redevance en raison des inconvénients susceptibles de résulter de la présence desdites entreprises.

En cas de refus du Preneur de laisser l'accès au Biens, l'OFS pourra demander en justice, l'accès auxdits lieux à cet effet et faire lesdits travaux, aux entiers frais, risques et périls du Preneur.

A l'occasion de la demande d'agrément en cas de cession ou de donation., il est ici précisé que l'OFS pourra procéder à une visite du logement ou exiger du Preneur un la production d'un état des lieux établi par Commissaire de justice pour apprécier notamment l'état du biens ou tout autre document à cet effet.

24. TRANSMISSION DES BIENS

24.1. CESSIION OU DONATION

24.1.1. PRINCIPE DE L'AGRÉMENT

Le Preneur pourra vendre ou donner, conformément à la loi, les Droits Réels et les Biens à un acquéreur ou donataire agréé par l'OFS.

Le Preneur pourra solliciter l'appui de l'OFS pour l'accompagner dans l'ensemble du processus de Cession de ses Droits Réels Immobiliers, depuis l'identification d'acquéreur potentiel jusqu'à la signature de l'acte de cession.

Les acquéreurs ou donataires éligibles sont les personnes répondant aux conditions définies par les articles L.255-2 ou L.255-3 du CCH en application de l'article L.255-5 du CCH.

Toute cession devra ainsi intervenir dans les conditions de l'article L. 255-10 et L. 255-11 du CCH ci-après rapporté littéralement :

Art. L. 255-10 :

« Pour tout projet de cession ou donation des droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire, l'acquéreur ou donataire reçoit, de la part du cédant ou donateur, une offre préalable de cession ou de donation mentionnant expressément le caractère temporaire du droit réel, sa date d'extinction, la nouvelle durée du bail réel solidaire résultant de l'application de l'article L. 255-12 si l'organisme foncier solidaire agréé la transmission des droits réels dans les conditions prévues à l'article L. 255-11, 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'offre reproduit les dispositions du présent chapitre.

Le cédant ou donateur est tenu de maintenir son offre préalable pour une durée de trente jours minimum à compter de sa réception par l'acquéreur ou donataire potentiel. Cette offre ne peut être acceptée par l'acquéreur ou donataire potentiel avant un délai de dix jours à compter de sa réception.

Le cédant ou donateur informe l'organisme de foncier solidaire de son intention de céder les droits réels immobiliers qu'il tient de son bail réel solidaire, dans les trente jours qui suivent la réception par lui de l'acceptation de l'offre préalable de cession ou donation des droits réels et sollicite l'agrément de l'acquéreur ou donataire par l'organisme de foncier solidaire. Il joint à sa demande l'offre préalable de cession ou de donation, les pièces permettant d'établir l'éligibilité de l'acquéreur ou du donataire choisi par lui, ainsi que le dossier de diagnostic immobilier prévu à l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.»

Art. L. 255-11 :

« La vente ou la donation de droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire est subordonnée à l'agrément de l'acquéreur ou du donataire par l'organisme de foncier solidaire.

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.

Les règles fixées aux alinéas précédents sont prescrites à peine de nullité de la vente ou de la donation. La preuve du contenu et de la notification de l'offre préalable de vente ou de donation pèse sur le cédant ou le donateur. »

La liste des pièces devant être remises par le Preneur pour solliciter l'agrément d'un acquéreur ou donataire en application de l'article L.255-10 CCH est la suivante :

- L'offre préalable de cession ou de donation,*
- Le dossier de diagnostic immobilier prévu à l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation,*

- L'avis d'imposition de l'année N-2 et N-1 du ou des acquéreur(s) ou du ou des donataire(s) des droits réels et des personnes destinées à occuper le logement et non rattachées au foyer fiscal des cessionnaires ou donataires,
- Le plan de financement du ou des cessionnaires,
- Les pièces d'identités des cessionnaires ou donataires,
- Le livret de famille des cessionnaires ou donataires, le cas échéant,
- Le jugement de divorce des cessionnaires ou donataires, le cas échéant,
- Le justificatif de rupture du pacte civil de solidarité des cessionnaires ou donataires, le cas échéant.
- ou tout autre pièce justificative prévue par les dispositions légales ou réglementaires.

Il est rappelé qu'à compter du 1er janvier 2025, en application des dispositions de l'article R.255-1-1 CCH, « 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 ».

Etant ici précisé que 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.

24.1.2. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE CESSION

Les Preneurs successifs devront s'engager directement envers l'OFS à l'exécution de toutes les conditions du BRS, à l'occasion de chaque cession ou donation des Droits Réels.

En outre, pour que puisse être agréée la cession des Droits Réels par le Preneur à un acquéreur répondant aux critères d'éligibilité prévus par la loi et les règlements, il est expressément convenu que le Prix de Cession par le Preneur sera, pour toute la durée du BRS et de ses prorogations successives éventuelles, limitée en application de l'article R.255-3 du CCH, au montant suivant :

- i. la Valeur Initiale d'Acquisition,
- ii. actualisée par application de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE, l'indice de référence étant le dernier indice publié à la date de la Valeur Initiale d'Acquisition, l'indice de révision étant le dernier publié au jour de l'émission de l'offre visée par l'article L. 255-10 CCH" ; l'indice de révision devant être supérieur à l'indice de référence. Si l'indice révision est inférieur à l'indice de référence, l'actualisation à la baisse n'est pas prise en compte. (En cas d'absence de publication ou de disparition de l'indice retenu par les Parties ou dans le cas où l'indice choisi ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, les Parties conviennent expressément de lui substituer le nouvel indice légal qui serait publié en remplacement et qui serait obligatoirement applicable),
- iii. majorée le cas échéant de la valorisation de travaux effectués par le Preneur avec l'accord exprès de l'OFS entre l'Entrée en Jouissance dans les Biens et la cession.

La valorisation des travaux sera réalisée sur la base de factures acquittées présentées en bonne et due forme par le Preneur, dans la mesure où les travaux constituent une plus-value pour les Biens, hors travaux d'entretien ou de réparation dont le Preneur a la charge en application des Présentes. Une décote forfaitaire de 10% par année pleine écoulée depuis l'achèvement des travaux sera appliquée sur le montant des travaux pour tenir compte de la vétusté et le montant total de la valorisation sera plafonné à 10% de la Valeur Initiale d'Acquisition.

Pour la bonne compréhension des présentes, les travaux pris en compte sont ceux retenus en matière de plus-value immobilière visés au 4° du II de l'article 150 VB du Code Général des Impôts savoir : « 4° Des dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration, supportées par le vendeur et réalisées par une entreprise depuis l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si elle est postérieure, (...) et qu'elles ne présentent pas le caractère de dépenses locatives. »

Le tout sans que le Prix de Cession ainsi déterminé ne puisse excéder le plafond fixé en application de l'article R.255-1 du CCH.

24.1.3. DÉFAUT D'AGRÉMENT

Si l'OFS ne peut agréer l'acquéreur ou le donataire présenté par le Preneur, sur le fondement des critères fixés par l'article L255-11 CCH, l'OFS fera ses meilleurs efforts pour présenter et agréer lui-même un nouvel acquéreur, répondant aux conditions d'éligibilité prévues par l'article L. 255-2 complété par l'article R. 255-2 du CCH.

Dans le cas où l'OFS ne serait pas en mesure de proposer un acquéreur dans les six (6) mois suivant la demande du cédant ou en cas de refus d'agrément lors d'une donation des droits réels immobiliers, le BRS peut être résilié conventionnellement et le Preneur est indemnisé de la valeur de ses Droits Réels à la valeur d'indemnisation prévue à l'article 25.4 des Présentes.

Il est ici rappelé les dispositions des articles L255-11-1 à L255-13 du CCH :

Article L255-11-1

« 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'organisme de foncier solidaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de transmission de l'avant-contrat pour délivrer son agrément. Celui-ci est fondé sur la vérification du respect des conditions d'éligibilité de l'acquéreur à la conclusion d'un bail réel solidaire définies aux articles L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4, de la conformité de l'avant-contrat avec le bail initial conclu entre l'opérateur et l'organisme de foncier solidaire, notamment du respect des stipulations concernant les modalités de calcul du prix de vente ou de l'évaluation des droits réels appartenant à l'opérateur et, le cas échéant, de la validité du plan de financement de l'acquisition.

Les règles fixées au premier alinéa du présent article sont prescrites à peine de nullité de la vente. La preuve du contenu et de la notification de l'offre préalable de vente pèse sur l'opérateur. »

Article L255-12

« Si cet agrément est délivré, la durée du bail est de plein droit prorogée afin de permettre à tout nouveau preneur de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle prévue dans le contrat initial. »

Article L255-13

« En cas de refus d'agrément lors d'une cession, le cédant peut demander à l'organisme de foncier solidaire de lui proposer un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité prévues à l'article L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4. Les conditions d'acquisition respectent les modalités de calcul du prix de vente stipulées dans le bail. Dans le cas où l'organisme de foncier solidaire 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, le bail réel solidaire peut être résilié conventionnellement et le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail.

»

24.1.4. DROIT DE PREEMPTION DE L'OFS

L'OFS dispose d'un droit de préemption à son profit à l'occasion de toute cession ou donation.

S'il exerce son droit, il peut racheter les Droits Réels ou les faire acquérir par un bénéficiaire répondant aux conditions d'éligibilité définies à l'article L. 255-2 CCH.

L'OFS fait connaître sa décision d'exercer son droit de préemption dans un délai de deux (2) mois à compter de la transmission de l'offre préalable de cession ou de donation. Ce délai est prorogé d'un mois en cas de refus de l'agrément.

Le Preneur est indemnisé de la valeur de ses Droits Réels au prix prévu pour la cession ou correspondant à la valeur prévue pour la donation, dans la limite de la valeur maximale définie à l'article 24.1.2.

24.2. DECES DU PRENEUR

En cas de décès du Preneur, les dispositions de l'article L. 255-14 CCH s'appliquent, savoir :

« 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. À 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. »

L'indemnité due par l'OFS le cas échéant visée audit article sera celle prévue à l'article 25.4 des Présentes.

L'ayant-droit transmettra à l'OFS une copie des avis d'imposition ou de situation déclarative établis au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la transmission. Ces avis doivent permettre d'apprécier la situation fiscale de l'ensemble des membres du ménage appelé à jouir des Droits Réels résultant du BRS.

L'OFS saisi dispose d'un délai de deux mois pour délivrer l'agrément. Il vérifie la complétude des documents transmis. Dans le cas où ces documents seraient incomplets, il peut suspendre le délai par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par voie électronique, adressée à l'ayant droit. La lettre précise les compléments à apporter à la transmission initiale. Cette suspension est levée à la réception de ces documents par l'OFS.

Cette procédure ne sera pas applicable au conjoint survivant.

24.3. ABSENCE DE SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Pendant le cours du BRS, il n'y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes aucune solidarité et indivisibilité entre le Preneur et ses ayants cause.

Conformément à l'article L. 255-3 du Code de la construction et de l'habitation, la cession des Droits Réels Immobiliers par l'Opérateur à chaque Preneur créera un lien direct et individuel entre le Bailleur et chacun des Preneurs et désolidariserà le Preneur entre eux et chaque Preneur de l'Opérateur.

25. CLAUSE DE RENCONTRE POUR RECHERCHE D'UNE SOLUTION OU D'UN ACQUEREUR - RESILIATION ET FIN DU BAIL

25.1. DEFAUT DU PRENEUR - CLAUSE DE RENCONTRE POUR RECHERCHE D'UNE SOLUTION

25.1.1. CLAUSE DE RENCONTRE

A défaut pour le Preneur de paiement d'au moins un terme de Redevance, charges ou accessoires à son échéance, de tout arriéré dû par suite d'indexation, de toutes sommes dues liées à son occupation, des frais du commandement et des frais de justice ultérieurs, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail, telle que notamment l'obligation de résidence principale, la plus diligente des Parties pourra notifier à l'autre l'enclenchement d'une période de trois (3) mois pour se rencontrer et rechercher une solution amiable et le cas échéant convenir de la cession par le Preneur des Droits Réels à un acquéreur cessionnaire des Présentes.

Préalablement au déclenchement de la procédure de rencontre visée ci-dessus, l'OFS devra vérifier la situation hypothécaire du Preneur sur les Droits Réels.

En cas d'inscription hypothécaire sur les Droits Réels, le délai de trois (3) mois visé à l'article précédent ne commencera à courir qu'à compter de la notification par l'OFS au créancier inscrit des difficultés rencontrées, de son intention de mettre en œuvre le présent article 25. Par cette notification, le créancier inscrit sera invité à prendre part à la recherche d'une solution amiable.

L'OFS s'engage à ne pas mettre en œuvre la clause de résiliation stipulée à l'article 25.1.2 tant que la notification prévue à l'alinéa précédent n'aura pas été effectuée.

En outre, en cas d'emprunt hypothécaire du Preneur pour l'acquisition des Droits Réels et défaillance du Preneur dans le règlement de ses échéances de prêt, l'OFS, informé par courrier recommandé avec accusé réception de cette défaillance par l'établissement de crédit titulaire d'une garantie réelle, accepte d'intervenir à la demande de ce dernier afin d'enclencher la présente clause de rencontre et d'encourager le Preneur à accepter la vente amiable au profit d'un nouveau preneur.

25.1.2. CLAUSE DE RÉSILIATION EN CAS DE DÉFAUT DU PRENEUR

En cas de défaut du Preneur persistant à l'issue du délai de trois (3) mois de la période de rencontre prévue ci-dessus, ou de refus de rencontre, ou de non rencontre, ou faute de solution, le BRS pourra être résilié unilatéralement et de plein droit, si bon semble à l'OFS, conformément aux articles L255-6 et 255-8 du Code de la construction et l'habitation, deux (2) mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, mentionnant la présente clause de résiliation et resté(e) infructueux(se), sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur(e) à l'expiration du délai ci-dessus. Cette clause étant stipulée au seul bénéfice de l'OFS, il pourra y renoncer si bon lui semble.

Dans le cas où le Preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers sur les Droits Réels, aucune résiliation du BRS, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête de l'OFS, avant l'expiration d'un délai d'un (1) mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

La suppression de la cause ayant motivé l'OFS à déclencher la procédure du présent article 25.1.2., et le règlement de toutes sommes alors dues à l'OFS par le Preneur lui-même, avant la fin du délai de deux (2) mois ci-dessus stipulé, le créancier inscrit, ou tout tiers, mettra fin de plein droit à la poursuite par l'OFS de la procédure de résiliation.

25.2. AUTRES CAS DE RESILIATION

Le BRS sera également résilié à l'arrivée du terme visé à l'article 9.1. et dans les hypothèses suivantes :

- i. Dans le cas prévu à l'article 24.1.3. suite à un défaut d'agrément par l'OFS,
- ii. Dans le cas prévu à l'article 24.2. suite à un défaut d'agrément puis de cession en cas de décès du Preneur,
- iii. En cas d'exercice du droit de préemption au profit de l'OFS en application de l'article 24.1.4.,
- iv. Dans le cas prévu à l'article 22 en cas sinistre entraînant la résiliation du BRS.

A défaut d'acte authentique constatant cette résiliation, l'autorité judiciaire sera saisie par la Partie la plus diligente en vue de constater cette résiliation de plein droit et rendre une décision en vue de d'être publiée au service de la publicité foncière.

25.3. CONSEQUENCES EN CAS DE RESILIATION ET DE FIN DU BRS

L'arrivée du terme visé à l'article 15.2 et la résiliation du BRS en application des articles précédents entraînera le retour des Droits Réels dans le patrimoine de l'OFS, et par conséquence l'accession à la propriété des Biens au profit de l'OFS, moyennant le paiement de l'indemnité visée à l'article 25.4

L'OFS informera le syndic de la résiliation des Présentes, sans que cette information constitue une condition de validité de la résiliation des Présentes.

En cas de maintien dans les lieux après résiliation de plein droit ou judiciaire du BRS, le Preneur sera débiteur à l'égard de l'OFS d'une indemnité d'occupation forfaitaire des Biens calculée sur une base mensuelle de sept (7) fois la Redevance, augmentée des charges et taxes en vigueur à la date de résiliation du Bail, payable au prorata à semaine échue, sans préjudice du droit de l'OFS à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi en raison notamment de la durée nécessaire pour trouver un nouveau Preneur. Cette indemnité sera due pour la période commençant à la

date de prise d'effet de la résiliation jusqu'à la libération effective de l'Immeuble et la réalisation des travaux de remise en état le cas échéant.

La résiliation du BRS devant faire l'objet d'une publication au service de la publicité foncière sera constatée suivant décision du Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble à défaut de signature de l'acte authentique de résiliation.

25.4. MODALITES D'INDEMNISATION DES DROITS REELS DU PRENEUR

25.4.1. EN CAS DE PRÉEMPTION

La résiliation du BRS en cas de préemption de l'OFS n'entraînera pas d'autre indemnisation que celle correspondant au paiement du Prix de Cession résultant de la préemption.

25.4.2. EN CAS DE SINISTRE SANS POSSIBILITÉ DE RECONSTRUIRE OU RÉHABILITER/RÉNOVER L'IMMEUBLE ET/OU SES PARTIES COMMUNES SINISTRÉ

25.4.2.1. CALCUL DE L'INDEMNITÉ

En cas de résiliation dans le cas de sinistre visés au (iv) de l'article 25.2 l'indemnisation de la valeur des Droits Réels du Preneur au titre des Présentes sera calculée comme suit :

- i. la Valeur Initiale d'Acquisition,
- ii. actualisée à la hausse par application de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE, l'indice de référence étant le dernier indice publié à la date de la Valeur Initiale d'Acquisition, l'indice de révision étant le dernier publié au jour de la survenance de l'événement justifiant de la résiliation du BRS tel que cela résulte de l'article 22 ; l'indice de révision devant être supérieur à l'indice de référence. Si l'indice révision est inférieur à l'indice de référence, l'actualisation à la baisse n'est pas prise en compte. (En cas d'absence de publication ou de disparition de l'indice retenu par les Parties ou dans le cas où l'indice choisi ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, les Parties conviennent expressément de lui substituer le nouvel indice légal qui serait publié en remplacement et qui serait obligatoirement applicable).
- iii. le tout dans la limite de l'indemnité d'assurance perçue par l'OFS (subrogé dans les droits du syndicat des copropriétaires).

25.4.2.2. DÉLAI DE PAIEMENT DE L'INDEMNITÉ

Conformément aux dispositions de l'article R. 255-5 CCH, le Preneur sera indemnisé dans un délai de six (6) mois à compter de la date d'expiration du BRS.

25.4.3. AUTRES CAS

25.4.3.1. CALCUL DE L'INDEMNITÉ

En cas de résiliation pour défaillance du Preneur visée à l'article 25.1.2., et dans les cas de résiliations visés aux (i) et (ii) de l'article 25.2., l'indemnisation de la valeur des Droits Réels du Preneur au titre des Présentes sera calculée comme suit :

- i. la Valeur Initiale d'Acquisition,
- ii. actualisée à la hausse par application de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE, l'indice de référence étant le dernier indice publié à la date de la Valeur Initiale d'Acquisition, l'indice de révision étant :
 - o Dans le cas visé à l'article 25.2., (i) : en cas de cession, le dernier indice publié à la date à laquelle le Preneur oblige l'OFS à se porter acquéreur de ses Droits Réels, et en cas de donation, le dernier indice publié à la date à laquelle le Preneur demande à l'OFS de résilier le BRS,
 - o Dans le cas visé à l'article 25.2., (ii) : le dernier indice publié à la date de résiliation du BRS en exécution de la procédure prévue à l'article 25.2.,

o Dans le cas visé à l'article 25.1.2 : le dernier indice publié à la date de notification par l'OFS de sa décision de résiliation, laquelle ne peut survenir qu'au moins deux (2) mois après le commandement de payer ou la sommation d'exécuter, resté(e) infructueux(se) visé(e) par ledit article.

Etant précisé que :

- si l'indice de révision est inférieur à l'indice de référence, l'actualisation à la baisse n'est pas prise en compte.
- en cas d'absence de publication ou de disparition de l'indice retenu par les Parties ou dans le cas où l'indice choisi ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, les Parties conviennent expressément de lui substituer le nouvel indice légal qui serait publié en remplacement et qui serait obligatoirement applicable),
- la Valeur Initiale d'Acquisition ainsi revalorisée par cet indice ne devra pas excéder le plafond fixé en application de l'article R.255-1 du CCH au jour de la revalorisation.

iii. le tout diminué de 40% du montant résultant du calcul des i) et ii) ci-dessus,

iv. le tout diminué, en cas de résiliation des Présentes pour faute du Preneur en application de la clause de résiliation visée à l'article 25.1.2, des montants et frais correspondant au manquement ayant entraîné la résiliation du Bail conformément à l'article L255-8 du CCH.

L'OFS signale en particulier au Preneur que les Biens objets des présentes sont situés sur un Terrain ayant fait l'objet d'une acquisition au taux réduit de TVA en application de l'article 278 sexies III 4° a) du CGI. Conformément à l'article 284 du CGI : « Les organismes de foncier solidaire qui ont acquis un terrain à bâtir ou un logement au taux prévu au 13 du I de l'article 278 sexies sont tenus au paiement du complément d'impôt lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi de ce taux ne sont pas remplies dans les cinq ans qui suivent le fait générateur de l'opération ou **cessent d'être remplies dans les quinze ans qui suivent le fait générateur de l'opération**. Dans ce dernier cas, le complément d'impôt est diminué d'un dixième par année de détention au delà de la cinquième année. Lorsque le non-respect des conditions auxquelles est subordonné le taux réduit ne concerne que certains logements au sein d'un ensemble de logements, le complément d'impôt est calculé au prorata de la surface des logements concernés rapporté à la surface de l'ensemble des logements ».

Le non-respect des obligations contractuelles du présent acte pouvant entraîner des pénalités fiscales pour l'OFS, il est indiqué au Preneur qui l'accepte, que toute charge qui pourrait être appliquée à l'OFS pour cause du manquement du Preneur pourra conduire à la résiliation du BRS si bon semble à l'OFS et que les éventuelles charges fiscales induites seront intégrées dans la valeur des manquements ayant entraîné la résiliation en application du paragraphe précédent.

v. le tout diminué le cas échéant de l'estimation par l'Expert du coût de la remise des Biens dans un état conforme à ce qu'il devrait être en application des dispositions de l'article 21.

vi. le tout diminué le cas échéant du montant du soldes de charges restant dues par le Preneur au syndicat des copropriétaires en application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965. Ledit montant sera réglé directement par l'OFS au syndic de copropriété.

25.4.4. EN CAS D'ARRIVÉE DU TERME DU BRS

En cas d'arrivée du terme du BRS à l'expiration de sa durée fixée à l'article «DUREE», l'indemnisation de la valeur des Droits Réels Immobiliers du PRENEUR sera calculée comme suit :

i. la Valeur Initiale d'Acquisition,

ii. actualisée à la hausse par application de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE, l'indice de référence étant le dernier indice publié à la date de la Valeur Initiale d'Acquisition, l'indice de révision étant le dernier indice publié à la date de la fin du BRS.

Etant précisé que :

- si l'indice de révision est inférieur à l'indice de référence, l'actualisation à la baisse n'est pas prise en compte.

- en cas d'absence de publication ou de disparition de l'indice retenu par les Parties ou dans le cas où l'indice choisi ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, les Parties conviennent expressément de lui substituer le nouvel indice légal qui serait publié en remplacement et qui serait obligatoirement applicable),
- la Valeur Initiale d'Acquisition ainsi revalorisée par cet indice ne devra pas excéder le plafond fixé en application de l'article R.255-1 du CCH au jour de la revalorisation.

L'OFS signale en particulier au Preneur que les Biens objets des présentes sont situés sur un Terrain ayant fait l'objet d'une acquisition au taux réduit de TVA en application de l'article 278 sexies III 4° a) du CGI. Conformément à l'article 284 du CGI : « Les organismes de foncier solidaire qui ont acquis un terrain à bâtir ou un logement au taux prévu au 13 du I de l'article 278 sexies sont tenus au paiement du complément d'impôt lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi de ce taux ne sont pas remplies dans les cinq ans qui suivent le fait générateur de l'opération ou cessent d'être remplies dans les quinze ans qui suivent le fait générateur de l'opération. Dans ce dernier cas, le complément d'impôt est diminué d'un dixième par année de détention au delà de la cinquième année. Lorsque le non-respect des conditions auxquelles est subordonné le taux réduit ne concerne que certains logements au sein d'un ensemble de logements, le complément d'impôt est calculé au prorata de la surface des logements concernés rapporté à la surface de l'ensemble des logements ».

Le non-respect des obligations contractuelles du présent acte pouvant entraîner des pénalités fiscales pour l'OFS, il est indiqué au Preneur qui l'accepte, que toute charge qui pourrait être appliquée à l'OFS pour cause du manquement du Preneur pourra conduire à la résiliation du BRS si bon semble à l'OFS et que les éventuelles charges fiscales induites seront intégrées dans la valeur des manquements ayant entraîné la résiliation en application du paragraphe précédent.

v. le tout diminué le cas échéant de l'estimation par l'Expert du coût de la remise des Biens dans un état conforme à ce qu'il devrait être en application des dispositions de l'article 21.

vi. le tout diminué le cas échéant du montant du soldes de charges restant dues par le Preneur au syndicat des copropriétaires en application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965. Ledit montant sera réglé directement par l'OFS au syndic de copropriété.

25.4.4.1. RÉDUCTION DE L'INDEMNITÉ EN CAS D'INSCRIPTION HYPOTHÉCAIRE EN COURS

En cas d'inscriptions hypothécaires, la diminution ci-dessus fixée au point (iii) de l'indemnité de résiliation sera réduite pour faire en sorte que l'indemnité recalculée permette de purger :

- d'abord le montant des charges de copropriété visées au point (vi),
- puis la situation hypothécaire afin que la clause de délégation que le Preneur aura consenti à l'établissement prêteur visée à l'article 16.3 puisse trouver à s'appliquer.

En cas d'insuffisance malgré la suppression totale de la diminution, l'OFS ne sera pas tenu de majorer l'indemnité.

25.4.4.2. DÉLAI DE PAIEMENT DE L'INDEMNITÉ

Conformément aux dispositions de l'article R. 255-5 CCH, le Preneur sera indemnisé dans un délai de six (6) mois à compter de la notification par l'OFS de sa décision conduisant à indemnisation ou à compter de la date d'expiration du Bail.

Durant ce délai de six (6) mois, l'OFS pourra toujours se substituer tout tiers de son choix justifiant du respect des critères prévus à l'article 24.1.1 pour acquérir les Droits Réels à un prix de cession égal à l'application des (i) et (ii) ci-dessus, sur lequel seront prélevées les sommes dues par le Preneur à l'OFS au titre du (iv) ci-dessus, ce que le Preneur accepte expressément ; dans ce cas, l'OFS ne sera pas redevable de l'indemnité visée au présent article 25.4.

26. SÉCURISATION SOLIDAIRE DES PRENEURS

26.1. SÉCURISATION PAR L'OPÉRATEUR

Il est ici rappelé que les garanties ci-après visées ne se cumulent pas le cas échéant avec les garanties légales conférés par l'Opérateur dont les modalités sont fixées par les dispositions du III et IV de l'article R443-2 du code de la construction et de l'habitation.

Si ces garanties légales trouvent à s'appliquer en raison de la qualité de l'Opérateur, les garanties ci-après aux paragraphes 26.2 et 26.3 conférées par l'OFS, ne s'appliqueront qu'à l'issue de la garantie légale de l'Opérateur et lors de la seconde mutation des droits réels afférents au BRS objet des présentes ; la première mutation étant celle consentie par l'Opérateur au premier Preneur.

26.2. GARANTIE DE RACHAT SOLIDAIRE PAR L'OFS

a) Nature et portée de la garantie de rachat solidaire

Une garantie de rachat des droits réels issus du présent bail est offerte aux Preneurs en cas de survenance d'une des situations décrites ci-après lorsqu'il remplit les conditions définies au point d) ci-après.

Il est ici rappelé que cette garantie est indépendante de la garantie conférée aux termes de l'article L255-13 du Code de la construction et de l'habitation.

Elle consiste dans l'engagement pris par l'OFS de procéder, à la demande du Preneur, au rachat du bien acquis, à la valeur déterminée suivant au point f) du présent paragraphe ci-dessous, dans le délai de trois (3) mois suivant la réception de la demande faite par le Preneur. Ladite demande devra respecter les formes précisées au point e) ci-après.

b) Cas d'exclusion de la garantie de rachat solidaire

La garantie de rachat est exclue lorsque les droits réels sont sortis du patrimoine du Preneur, ou a fait l'objet de la signature d'une promesse de vente, ou lorsque le Preneur n'y a plus sa résidence principale. La garantie de rachat peut être refusée par l'OFS lorsque le bien a été grevé de servitudes nouvelles après la vente ou lorsque le produit du rachat est insuffisant pour permettre la main levée des hypothèques légales ou conventionnelles en l'absence d'accord du ou des prêteurs.

L'existence de servitudes nouvelles peut néanmoins entraîner la réduction du prix par accord entre les parties ou suite à une expertise.

c) Durée de la garantie de rachat solidaire

La garantie de rachat est valable pour tout fait générateur tel que défini au point d) ci-après.

La garantie de rachat sera conférée par l'OFS pendant les quinze (15) années qui suivent une mutation de droits réels issus du présent bail réel solidaire ; ladite garantie se rechargeant à chaque mutation pour une période de quinze ans au profit des nouveaux Preneurs.

d) Conditions de mise en œuvre de la garantie de rachat solidaire

Condition liée à l'occupation du logement à titre de résidence principale par le Preneur

Pour bénéficier de la présente garantie de rachat, le logement objet du présent bail réel solidaire devra constituer la résidence principale du Preneur ; c'est-à-dire que le Preneur devra occuper personnellement le logement au moins huit mois par an.

Cette occupation devra être effective dans un délai d'un AN à compter de la Déclaration d'Achèvement des Travaux ou de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, étant précisé que sera prise en considération la plus tardive de ces deux dates.

En outre, l'occupation à titre de résidence principale par le Preneur devra avoir été poursuivie sans discontinuité à compter de la date ci-dessus indiquée jusqu'à la demande de rachat.

Etant ici précisé que cette condition est également une condition du bail réel solidaire.

Situations concernées

Le Preneur peut demander la mise en œuvre de la garantie en cas de survenance des évènements suivants :

Décès du ou de l'un des Preneurs : seul le conjoint ou le co-Preneur survivant tel qu'identifié à l'acte authentique pourra demander la mise en œuvre de la garantie, à l'exclusion de tout autre héritier. Il est toutefois précisé qu'en cas d'indivision, il devra être joint à la demande de rachat l'accord de l'ensemble des indivisaires.

Incapacité ou invalidité permanente du ou de l'un des Preneurs : reconnue 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 ;

Chômage du ou de l'un des Preneurs : d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à Pôle Emploi.

Divorce ou séparation de corps : Ne sont prises en considération que les situations de divorce ou de séparation de corps prononcées par jugement. En cas de Co-Preneurs, le montant du rachat est versé par parts égales entre eux ou proportionnellement à leurs droits tels que fixés dans l'acte authentique d'acquisition, sauf mention expresse figurant dans un jugement, répartissant autrement la valeur du bien immobilier.

Dissolution d'un pacte civil de solidarité dont le Preneur était partie : Sont prises en compte l'ensemble des cas de dissolution prévus par l'article 515-7 du code civil, à l'exclusion de la dissolution par mariage lorsque le mariage est célébré entre les parties signataires du pacte civil de solidarité.

Mobilité professionnelle : La mobilité professionnelle n'est prise en considération que si elle génère un éloignement entre le bien immobilier objet du contrat de réservation et le nouveau lieu de travail supérieur à 70 kilomètres. En cas de co-Preneur, la mobilité professionnelle est prise en compte dès lors qu'elle concerne au moins l'un d'eux.

Date du fait générateur à prendre en considération

Décès : la date du fait générateur sera celle du décès du Preneur ou du co- Preneur.

Incapacité ou invalidité permanente : la date du fait générateur à prendre en considération est celle de délivrance du certificat d'incapacité ou d'invalidité par les services d'un Centre Primaire d'Assurance Maladie (Sécurité Sociale).

Chômage : la date du fait générateur à prendre en considération est celle du dernier jour.

Divorce ou séparation de corps : la date du fait générateur à prendre en considération est celle du prononcé du jugement définitif.

Dissolution d'un pacte civil de solidarité dont l'accédant était partie : la date du fait générateur à prendre en considération est celle de l'inscription de la fin du pacte sur le registre prévu au cinquième alinéa de l'article 515-3 du code civil, par le greffier du tribunal d'instance.

Mobilité professionnelle : le fait générateur est constitué à la date de l'arrivée du Preneur ou du Co-Preneur sur son nouveau lieu de travail.

e) Mise en œuvre de la garantie de rachat solidaire

La mise en œuvre de la garantie de rachat se fait sur l'initiative du Preneur qui dispose, à peine de forclusion d'un délai de douze (12) mois à compter de la survenance du fait générateur pour faire connaître son intention. Le Preneur doit apporter la preuve de l'existence de l'évènement garanti. Il doit fournir spontanément, et au plus tard dans le délai d'un mois suivant sa demande, tous renseignements, attestations, certificats médicaux.

Si, sauf cas fortuit ou de force majeure, le Preneur ne se conforme pas aux dispositions qui précèdent, ou si, de mauvaise foi, il fait de fausses déclarations sur la date, les causes, les circonstances et les conséquences d'un des événements garantis, emploie comme justificatifs des documents inexacts ou use de moyens frauduleux, le Preneur est entièrement déchu de tout droit à la garantie de rachat.

Cette demande prend la forme d'une lettre recommandée avec avis de réception, la date d'envoi de la lettre faisant foi pour la computation des délais.

Le Preneur peut renoncer à sa demande, à tout moment, sans justification de son choix. Toutefois, dans cette hypothèse, le Preneur devra rembourser à l'OFS l'ensemble des frais engagés par lui afin de procéder au rachat.

L'acte authentique constatant le rachat par l'OFS devra intervenir dans un délai de trois mois à compter de la demande formalisée du Preneur.

f) Montant du rachat

Principe

Le montant du rachat est égal à 80% de la valeur d'acquisition des droits réels immobiliers telle qu'elle figure dans l'acte authentique minoré des montants suivants :

- *Décote de 1,5% de la valeur initial des droits réels immobiliers sera effectué par année commencé à partir du début de la sixième année suivant la date de signature de l'acte authentique ;*
- *Les frais nécessaires à la remise en état du logement après rachat par le Preneur. Ces frais seront établis sur la base du montant le moins élevé des trois devis à produire par le Preneur. Il sera établi de manière contradictoire un état des lieux qui permettra l'établissement des devis.*

g) Cas de vente judiciaire

La demande de mise en œuvre de la garantie ne fait pas obstacle à la poursuite par tout créancier du Preneur d'une procédure de saisie immobilière engagée préalablement.

De même, la poursuite d'une procédure de saisie immobilière ne fait pas obstacle à la mise en œuvre par le Preneur qui en fait la demande de la garantie de rachat par l'OFS. Cette demande, qui ne sera recevable que si l'ensemble des conditions prévues aux présentes est rempli, devra être formulée dans le délai d'un mois à compter de la sommation du commandement de saisie.

Dans ces cas, à la demande du Preneur, l'OFS s'engage à se porter acquéreur dans la limite de la valeur définie au point. f) du présent paragraphe, y compris par voie d'enchères de l'immeuble mis en vente publique.

Si les enchères dépassent la valeur définie au point f) du présent paragraphe, l'OFS n'aura pas l'obligation de surenchérir et sera dégagé de tout engagement auprès de l'accédant. Si l'adjudication s'effectue au profit du Preneur à un prix inférieur à la valeur définie au point f) du présent paragraphe, celui-ci restera redevable de la différence entre cette valeur et le coût de l'acquisition par enchères, correspondant au prix d'acquisition majoré de l'ensemble des frais liés à cette acquisition. Cette somme sera soit versée au Preneur s'il peut justifier ne plus être redevable envers l'ensemble des créanciers intéressés par l'adjudication ; soit affectée à l'acquit des dettes restant dues après l'ordre de répartition du prix d'adjudication.

26.3. GARANTIE DE RELOGEMENT SOLIDAIRE PAR L'OFS

La garantie de relogement consiste dans l'engagement pris par l'organisme de proposer au Preneur, dans un délai de trois (3) mois à compter de sa demande de relogement, au moins trois offres de location dans le patrimoine d'un organisme d'habitations à loyer modéré, correspondant aux besoins et aux possibilités du Preneur.

a) Evénements garantis

Le Preneur peut demander la mise en œuvre de la garantie de relogement sous les mêmes conditions que celles prévues pour la garantie de rachat (point d du précédent paragraphe), à l'exclusion de celle relative à la mutation professionnelle à plus de 70 kilomètres du domicile. Les modalités de mise en œuvre de la garantie sont définies ci-après.

b) Exclusions

La garantie de relogement est exclue lorsque le Preneur :

- sollicite la garantie en raison d'une mutation professionnelle à plus de 70 kilomètres du domicile ;
 - dispose de ressources supérieures aux plafonds mentionnés à la première phrase de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
 - ne procède pas à la revente des Droits Réels Immobiliers.
- Il est précisé que le logement doit avoir fait l'objet d'une promesse de vente au moment où est effectuée la demande de bénéfice de la garantie de relogement.

c) Durée de la garantie de relogement solidaire

La garantie de relogement solidaire sera conférée par l'OFS pendant les quinze (15) années qui suivent chaque mutation de droits réels issus du présent bail réel solidaire et au plus tôt à la date de revente du logement, quel qu'en soit le motif, si la garantie de relogement n'a pas été mise en œuvre précédemment ; ladite garantie se rechargeant à chaque mutation pour une période de quinze ans au profit des nouveaux Preneurs.

d) Mise en œuvre de la garantie de relogement solidaire

En cas de survenance d'un des événements garantis, le Preneur doit aviser l'organisme par écrit de son intention de demander un relogement par l'organisme. Cette demande doit, à peine de forclusion, être effectuée dans un délai de douze mois à compter du fait générateur.

Cette demande prend la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception, la date du réception de la lettre faisant foi pour la computation des délais.

Le Preneur doit fournir, et au plus dans le délai d'un mois suivant sa demande de relogement, tous renseignements, attestations, certificats médicaux, qui lui seront demandés par l'organisme.

Si, sans cas fortuit ou de force majeure, le Preneur ne se conforme pas aux dispositions qui précèdent, ou si, de mauvaise foi, il fait de fausses déclarations, emploie comme justificatifs des documents inexacts ou use de moyens frauduleux, le Preneur est entièrement déchu de tout droit à la garantie de relogement. L'organisme dispose de 3 mois à compter de la demande de mise en jeu de la garantie pour proposer par écrit trois offres de relogement en locatif.

Le Preneur dispose d'un délai de 1 mois à compter de la dernière offre pour accepter la proposition de relogement qui est formulée par l'organisme. L'absence de réponse de la part du Preneur dans ce délai vaudra refus de cette proposition et extinction de la garantie.

L'offre de relogement proposée par l'OFS est faite en conformité avec la réglementation relative à l'attribution des logements sociaux en vigueur au moment de la demande, et notamment le passage de la candidature devant une commission d'attribution et le respect des plafonds de ressource.

e) Nature du relogement

Pour correspondre à la situation familiale et professionnelle du Preneur, le logement proposé à la location par l'OFS ne devra pas être situé à plus de 70 km du lieu de travail du Preneur au moment de sa demande de relogement, localisé dans le département des Yvelines et disposer d'un nombre de pièces principales au moins égal au nombre de personnes à charge composant le ménage du Preneur, dans la limite du nombre de pièces principales du logement acquis par le Preneur auprès de l'organisme.

27. RAPPEL DES DISPOSITIONS DANS LES ACTES DE CESSION DE DROITS REELS

Pour la bonne information des Preneurs et à titre de condition essentielle, il est expressément convenu que l'ensemble des actes constatant les mutations des droits réels issus du présent BRS, en ce compris le cas échéant tout avant-contrat y afférent, devront reproduire le texte des paragraphes 15 à 27 ci-dessus soit :

- dans l'acte de cession,
- soit dans une annexe à l'acte de cession signée expressément par les parties.

28. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DU BRS

28.1. PRINCIPE DE L'ABSENCE DE GARANTIE – LIMITATION DE L'OBLIGATION DE DÉLIVRANCE

Les Parties déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code Civil, les négociations qui ont été menées à la signature des Présentes ont été menées de bonne foi.

En application des dispositions de l'article 1112-1 du même code qui dispose que « celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant », l'OFS déclare avoir transmis directement ou par l'intermédiaire des notaires les documents et informations en sa possession relatifs à la propriété et l'état de l'Immeuble.

Le notaire soussigné rappelle que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

L'Opérateur en sa qualité de professionnel de la promotion immobilière a pu analyser, visiter le Terrain et réaliser ses propres investigations, assisté de ses équipes, partenaires et conseils extérieurs dûment qualifiés et expérimentés, qu'il a donc été en mesure d'apprécier la situation juridique, fiscale, technique, environnementale et administrative du Terrain, de l'Immeuble à construire et de l'Opération, et qu'en conséquence le BRS a lieu sans garantie d'aucune sorte autre que la garantie d'éviction, que les garanties d'ordre public et que celles le cas échéant stipulée aux Présentes.

L'OFS, tenu par ailleurs à l'obligation de délivrance, convient avec l'Opérateur que cette obligation de délivrance sera limitée aux Biens dans leur état actuel, l'Opérateur faisant son affaire à ses risques de la compatibilité des Biens avec l'Opération, notamment au titre de l'état géotechnique et environnemental des Biens à l'exception de ce qui peut être dit aux présentes.

28.2. GARANTIE AU PROFIT DE L'OPÉRATEUR – DÉCLARATION DE L'OFS

L'OFS déclare :

- *qu'il n'existe à sa connaissance aucun obstacle, ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la constitution des Droits Réels, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition ou de préavis de réquisition, ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.*
- *qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Opérateur un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à ce BRS.*

28.3. SERVITUDES

L'Opérateur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le Terrain et l'Immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre l'OFS, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux Présentes.

A ce titre, l'OFS déclare qu'il n'a personnellement créé, conféré ni laissé acquérir aucune servitude sur le Terrain et l'Immeuble et qu'à sa connaissance, ils ne sont grevés ni ne profitent d'aucune autre servitude que :

- *celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, les limitations administratives au droit de propriété, les règles d'urbanisme, règlements administratifs ou autres,*
- *celles révélées le cas échéant dans le titre de propriété, les anciens titres de propriété, du cahier des charges du lotissement, l'état descriptif de division-règlement de copropriété,*

Il résulte de l'acte de vente par la SNCF au profit de l'EPFIF reçu par Maître Isabelle CHAUDON, notaire à PARIS le 9 janvier 2019 dont la teneur est ci-dessous reprise littéralement par extrait :

Etant ici précisé que le terme « vendeur » désigne l'établissement SNCF MOBILITES et le terme « acquéreur » désigne l'EPPFIF.

« 13. CONSTITUTION DE SERVITUDE DE CLOTURE

Au regard de la proximité des BIENS par rapport au domaine ferroviaire, il est convenu entre le VENDEUR, SNCF RESEAU et l'ACQUEREUR, de la constitution à titre gratuit d'une servitude de clôture défensive à la limite des emprises dépendant du domaine ferroviaire.

DESIGNATIONS DES BIENS CONCERNES

Fonds servant

Propriétaire : L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE

Désignation

A POISSY (YVELINES) (Yvelines) 78300.

Un terrain situé dans la ZAC EOLES quartier Rouget de Lisle, sur lequel sont édifiés quatre bâtiments à usage d'entrepôts en mauvais état.

Le terrain est en partie bitumé et pavé.

Ledit terrain figurant ainsi au cadastre de ladite commune de la manière suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AX	207	17 rue Saint Sébastien	2ha 70a 88ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds dominants appartenant au VENDEUR

Propriétaire

Les fonds dominants appartenant à SNCF MOBILITES en pleine propriété, sont ci-après désignés :

Désignation

Article I - A POISSY (YVELINES) 78300,

Un terrain situé dans la ZAC EOLES Quartier Rouget de Lisle

Ledit immeuble figurant ainsi au cadastre de ladite commune de la manière suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AX	206	17 rue Saint Sébastien	0ha 30a 69ca

Article II - A POISSY (YVELINES) 78300,

Un terrain figurant au cadastre de ladite commune de la manière suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AX	208	17 rue Saint Sébastien	1ha 09a 28ca

Effet relatif des Articles I et II

Réquisition de transfert de l'ETAT-EPIC-SNCF Mobilités (anciennement dénommé SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS) et de l'ETAT (SNCF MOBILITES) à SNCF RESEAU suivant acte reçu par Maître GLOVERBONDEAU, notaire à COURBEVOIE le 17 octobre 2018 et le 18 octobre 2018 en cours de publication au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3.

Fonds dominant appartenant à SNCF RESEAU

Propriétaire

Le fond dominant appartenant à SNCF RESEAU en pleine propriété, est ci-après désigné :

Désignation

Un terrain situé dans la ZAC EOLES Quartier Rouget de Lisle

Ledit immeuble figurant ainsi au cadastre de ladite commune de la manière suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AX	205	17 rue Saint Sébastien	00ha 91a 60ca

Nature de la servitude de clôture défensive

A titre de servitude réelle et perpétuelle, au sens des articles 637 et suivants du Code civil, le propriétaire du fonds servant constitue au profit des fonds dominants et de ses propriétaires successifs ce qui est accepté par les propriétaires des fonds dominants, une servitude d'implantation, de maintien, d'entretien et de reconstitution à l'identique en cas de sinistre ou de détérioration accidentelle ou du fait de l'homme d'une clôture défensive au profit des emprises riveraines constituant le domaine ferroviaire.

Cette clôture défensive devra être d'une hauteur minimale de 2,20 mètres à compter du niveau du sol du domaine ferroviaire dont elle préservera l'accès. Le type de clôture devra être soumis à l'agrément préalable de SNCF RESEAU. Elle devra être édifiée dans le respect des prescriptions qui pourront être formulées par SNCF RESEAU dans le mois de la proposition du type de clôture. Si l'édification de cette clôture doit faire l'objet d'une autorisation au titre de la réglementation en matière d'urbanisme, cet agrément devra être recueilli préalablement par l'ACQUEREUR.

Conditions d'exercice de la servitude de clôture défensive

La clôture existante entre les points 6 à 5 sera conservée pour la clôture provisoire du terrain en attendant la cession des parcelles cadastrées AX 205 et 206.

L'ACQUEREUR s'oblige à édifier dans un délai de six (6) mois à compter de ce jour, une clôture à ses frais, sur les BIENS à la limite d'emprise du domaine ferroviaire entre les bâtiments, le long des points 5-7 figurant sur le plan dénommé « PROJET DE DIVISION » du 24 juillet 2018, dont une copie est annexée aux présentes. Annexe n°10

Cette clôture devra être maintenue et entretenue aux frais exclusifs du propriétaire du fonds servant. Elle sera reconstruite à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation tel qu'ils remettent en cause le caractère défensif de cette clôture dans le même délai que celui-ci stipulé ci-dessus pour l'établissement de la clôture ; le point de départ étant alors constitué par la date du sinistre ou de la dégradation.

A défaut de respect de cette servitude dans le délai précité, et suite à une mise en demeure d'effectuer les travaux restée sans effet pendant huit (8) jours, les propriétaires des fonds dominants pourront effectuer eux-même les travaux dont le coût sera alors facturé et acquitté par le propriétaire du fonds servant.

Cette servitude s'éteindra le jour où les emprises ferroviaires seront déclassées. Les frais de tous ordres liés à la suppression de cette servitude seront à la charge de celui qui réclamera l'établissement de l'acte en constatant l'extinction.

Les Parties sont toutefois convenues que dans l'hypothèse où une construction serait implantée en limite du domaine public ferroviaire, ladite servitude de clôture défensive serait sans objet.

L'ACQUEREUR s'engage, à compter de ce jour, à poser une clôture de chantier provisoire conforme à la réglementation et présentant un caractère défensif du domaine ferroviaire. Cette clôture devra être maintenue jusqu'à la mise en place de la clôture définitive. »

La copie du plan susvisé du 24 juillet 2018 est demeurée annexée aux Présentes. (Annexe n°2.)

Le PROMETTANT précise que ladite servitude ne concerne pas le Lot J3 qui sera extrait de la parcelle cadastrée section AX numéro 207 ainsi que cela est corroboré par le plan susvisé.

Le PROMETTANT déclare qu'il résulte également de l'acte du 9 janvier 2019 ce qui suit :

« RESEAUX FERROVIAIRES

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes n'est grevé d'aucun branchement, raccordement ou réseaux indispensables à son exploitation ferroviaire à l'exception de ce qui a pu être indiqué aux présentes.

RESEAUX EXTRA FERROVIAIRES

Le VENDEUR a fait réaliser un relevé des réseaux par le cabinet BL Etudes en 2014. Demeure annexée aux présentes une copie du plan des réseaux dénommé « Plan des Travaux » établi le 12 Février 2014 à l'échelle 1/200°, par le Cabinet BL ETUDES dont le siège est à LONGUEIL SAINTE MARIE (60126), 6 rue des Jonquilles. Annexe n°11

Des câbles traversent actuellement en partie la parcelle cadastrée section AX numéro 207 objet des présentes, dont le tracé actuel est repris au plan ci-annexé.

Il est convenu entre les Parties que l'ACQUEREUR en fait son affaire personnelle. Le VENDEUR déclare avoir fait consigner les réseaux desservants ledit BIEN avant ce jour.

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle, à compter de ce jour, de la conclusion d'une nouvelle convention avec l'opérateur pour les câbles traversant les BIENS.

L'ACQUEREUR déclare faire en son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

PRESENCE D'OUVRAGES NON LOCALISES DANS LE SOUS-SOL

Dans l'hypothèse où subsisteraient dans le sous-sol du BIEN, des ouvrages, réseaux ou installations non nécessaires au fonctionnement ferroviaire, dont le VENDEUR ignore l'existence ou la localisation, l'ACQUEREUR :

i) Pour les réseaux alimentant des parcelles attenantes : s'oblige à supporter, avec toutes les charges et obligations qui en résultent, leur présence dans le BIEN et sera subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR,

ii) Pour les réseaux alimentant les BIENS : s'engage à prendre toutes les précautions utiles avant le commencement des travaux.

Le VENDEUR fait son affaire personnelle de la libération de l'emprise foncière des réseaux, ouvrages ou installations nécessaires au fonctionnement ferroviaire.

L'ACQUEREUR déclare, pour ce qui concerne les ouvrages, réseaux ou installations non nécessaires au fonctionnement ferroviaire, renoncer à tout recours contre le VENDEUR, de manière à ce que ce dernier ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet, pour quelque cause que ce soit.

Contraintes liées à la proximité du réseau ferré national

Eu égard à la proximité des BIENS par rapport au réseau ferré national, le VENDEUR rappelle ci-après les prescriptions qu'il rend applicable à toute opération réalisée sur les BIENS par un maître d'ouvrage tiers ; ceci afin d'assurer le maintien de l'exploitation ferroviaire en toute sécurité et sans perturbation inopinée du trafic, la conservation des installations ferroviaires et la sécurité du chantier, s'agissant de ses interfaces avec l'exploitation ferroviaire.

Maîtrise d'ouvrage tiers – Directives de Sécurité Ferroviaire

Tout projet de travaux sur les BIENS, qu'il s'agisse de travaux initiaux ou futurs, quel qu'en soit la nature (construction, démolition, aménagement, travaux portant sur l'aspect extérieur des constructions - ravalement, toiture, ... -) dans un périmètre de 300 mètres autour du réseau ferré national et/ou en tréfonds et/ou en surplomb des installations ferroviaires devra respecter les prescriptions figurant dans le document dénommé « MOA tiers - Directives de Sécurité Ferroviaire (DSF)– IG94589 » dont une copie est ci-annexée aux présentes. Annexe n°12

Ce document de référence reprend notamment les responsabilités respectives du maître d'ouvrage tiers et de SNCF Réseau, la procédure à mettre en œuvre par le maître d'ouvrage vis-à-vis de SNCF Réseau tant en phase conception, qu'en phase consultation des entreprises et réalisation des travaux, les règles applicables dans la conduite et l'organisation des travaux ainsi que les règles que l'ouvrage définitif devra respecter.

Dès l'émergence de son projet, le maître d'ouvrage s'oblige à contractualiser avec SNCF Réseau – DIRECTION GENERALE ILE DE France - DIRECTION DES PROJETS FRANCILIENS - Département Solutions Exploitation & Capacité située 10 rue Camille Moke - 93212 LA PLAINE SAINT-DENIS CEDEX, une Mission de Sécurité Ferroviaire (MSF) et à en supporter le coût correspondant.

Les délais d'instruction du projet par SNCF Réseau, communiqués à titre indicatifs, sont annexés aux présentes. Annexe n°13

Le Maître d'ouvrage devra en tenir compte dans le planning de son opération et faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR en cas de retard impactant le calendrier de son projet.

Le maître d'ouvrage produira auprès de SNCF Réseau, si la demande lui en est faite par son correspondant MSF selon l'implantation de son projet et/ou de la typologie des travaux envisagés, un Dossier de Conception Spécifique interface avec le RFN (DCS) visant à porter à la connaissance de son correspondant MSF les éléments du projet en lien avec la sécurité et l'exploitation du réseau ferré national.

Le contenu du DCS est défini dans l'annexe 2 des DSF susvisées.

Une fois son projet arrêté en liaison avec SNCF Réseau, le maître d'ouvrage, établira, sur la base d'un DCS complet et du canevas qui lui sera alors fourni par SNCF Réseau, une Notice de Sécurité Ferroviaire dans l'hypothèse où son correspondant MSF lui en ferait la demande.

Le cas échéant, aucune consultation d'entreprises ni commencement de travaux ne pourra intervenir sans un avis favorable préalable de SNCF Réseau sur cette Notice de Sécurité Ferroviaire.

Le maître d'ouvrage s'oblige à supporter tous les frais directs ou indirects occasionnés à SNCF Réseau par les mesures que celui-ci serait amené à mettre en œuvre pour la protection de ses installations, de son personnel ou de son exploitation dans le cadre des travaux à réaliser. Sauf urgence caractérisée, le maître d'ouvrage est informé au préalable du montant prévisionnel de ces frais.

Servitudes :

L'ACQUEREUR souffrira les servitudes passives résultant de l'existence du chemin de fer (dispositions non abrogées de la loi du 15 juillet 1845 et articles L2231-3 à L2231-9 du Code des Transports), à ses risques et périls, sans aucun recours contre le VENDEUR.

Nuisances :

L'ACQUEREUR souffrira, sans recours contre le VENDEUR, les troubles, nuisances et/ou dommages de toute nature (y compris acoustiques, vibratoires et électriques) qui pourraient résulter de l'existence, de l'exploitation ou de l'entretien normal du chemin de fer.

Engagement de l'ACQUEREUR et Opposabilité aux tiers :

L'ACQUEREUR s'engage à respecter les obligations qui précèdent, et à les faire respecter par ses ayant-droits, ayant causes, locataires ou occupants à quelque titre que ce soit et à tout intervenant participant à l'opération (maîtres d'œuvre, entrepreneurs, ...).

A cet effet et pour la leur rendre opposable, la présente clause « Contraintes liées à la proximité du réseau ferré national » devra être reportée in extenso par l'ACQUEREUR et ses ayant-droits et ayants-causes éventuels, dans tous les contrats conclus avec des tiers (promesses de vente, ventes, baux, règlements de copropriété, marchés de travaux, marchés de maîtrise d'œuvre ...).

»

28.4. ETAT DES BIENS

L'Opérateur prend les Biens dans l'état où ils se trouvent à ce jour, sans garantie de la part de l'OFS, pour quelque cause que ce soit, et notamment :

- des vices, apparents ou cachés,
- soit de l'état du sol et du sous-sol du Terrain (sources de pollution quelles qu'en soit leurs natures et ampleurs, présence de réseaux, nappes, excavations, massifs de fondation, etc.) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, empiètement, mitoyennetés ;
- de la présence de déchets quelconques sur le Terrain,
- soit pour erreur dans la désignation ou la consistance ou contenance des Biens.

28.5. CONTENANCE

L'OFS ne donne à l'Opérateur aucune garantie de contenance des Biens, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte de l'Opérateur.

28.6. URBANISME

Il ressort de l'acte reçu par Maître XXX, Notaire participant, reçu ce jour un instant avant les présentes ce qui suit rapporté :

« XXX »

L'Opérateur, reconnaît expressément avoir parfaite connaissance de la situation du Terrain et de l'Immeuble au regard des règles d'urbanisme, tant par les documents qui lui ont été fournis que par les explications et éclaircissements reçus du notaire sur la portée, l'étendue et les effets de ses charges, prescriptions et limitations qu'en qualité d'ancien propriétaire du Terrain et en fera son affaire personnelle sans recours contre l'OFS.

28.7. IMPÔTS ET CHARGES

L'OFS déclare qu'il est à jour du paiement de l'ensemble des taxes dont il est redevable au titre de la propriété du Terrain.

L'Opérateur acquittera à compter de ce jour les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les Droits Réels et les Biens peuvent et pourront être assujettis.

En particulier l'Opérateur sera redevable des charges suivantes (sans que cette liste soit exhaustive) :

- la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties pour les Biens faisant l'objet des Droits Réels non cédés à l'achèvement de l'Immeuble;
- sa quote-part des éventuelles charges de copropriété relatives à l'Immeuble après achèvement ;

28.8. CONTRATS

L'OFS déclare qu'il n'a souscrit aucun contrat susceptible de pouvoir être transmis à l'Opérateur au titre des Biens.

28.9. FRAIS

Tous les Frais du BRS seront intégralement à la charge de l'Opérateur.

28.10. FLUIDES, ABONNEMENTS ET CONSOMMATION

L'Opérateur fera son affaire personnelle des abonnements auprès des compagnies des eaux, gaz, électricité et téléphone.

Il paiera intégralement le montant de sa consommation d'eau potable et les frais d'entretien des conduites et appareils nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Il paiera les taxes réglementaires pour l'écoulement à l'égout. »

30.1.1. CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent et reconnaissent que les dispositions du présent contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi et, qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'une des parties lui ont été révélées.

A cet égard, chacune des parties déclare avoir sollicité et reçu de son co-contractant les informations qu'il juge déterminantes de son consentement au présent contrat de réservation, conformément aux dispositions de l'article 1112-1 du Code civil précité et reconnaît l'exécution par l'autre partie de son devoir légal d'information au sens de l'article susvisé.

Les Parties conviennent par les présentes de signer électroniquement le présent contrat de réservation en application des dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services DocuSign, qui assurera la sécurité et l'intégrité des copies numériques du présent contrat de réservation conformément à la réglementation en vigueur relative à la signature électronique.

Chaque Partie s'engage à prendre toutes les mesures appropriées pour que la signature électronique du présent contrat de réservation soit effectuée par son représentant dûment habilité aux fins des présentes.

Chaque partie reconnaît et accepte que la signature du présent contrat de réservation par le biais du processus électronique susmentionné est effectuée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et de la réglementation en vigueur relative à la signature électronique et, par conséquent, renonce irrévocablement et inconditionnellement à tout droit que cette Partie pourrait avoir d'engager une réclamation et/ou une action judiciaire, découlant de, ou liés à, directement ou indirectement, la fiabilité dudit processus de signature électronique et/ou la preuve de son intention de conclure le présent contrat de réservation par le biais du processus électronique susmentionné.

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE