

FAISONS CONNAISSANCE



Données personnelles : Les données recueillies via cette fiche de renseignements sont nécessaires pour l'établissement du contrat de réservation, pour respecter nos obligations légales et réglementaires et si vous avez accepté pour vous assister dans la mise en place de votre financement et/ou la gestion locative de votre bien. Vos données sont collectées et traitées de manière automatisée par la SNC COVALENS (Société du groupe ALTAREA) en charge du traitement des données et sont destinées à ses services internes, aux sociétés du Groupe ALTAREA et à ses prestataires devant intervenir, dans le cadre de ces finalités. En cas de conclusion du contrat, vos données seront conservées pendant toute la durée du contrat de réservation, augmentée du délai de prescription légale. En application de la réglementation applicable à la protection des données personnelles, vous disposez sur vos données de droits d'accès, de rectification, d'opposition pour motif légitime et d'effacement dans la mesure où les données ne sont pas nécessaires à l'exécution du contrat, de limitation et si applicable de portabilité. Vous pourrez faire valoir vos droits en contactant le DPO à l'adresse dpo@altareacogedim.com en justifiant de votre identité. En cas de litige, vous disposez également du droit de saisir la CNIL.

- ☐ Je souhaite profiter des services d'Altarea Solution Financement (structure interne de financement du groupe Altarea) et accepte que mes données soient transmises afin d'être contacté(e) et accompagné(e) dans mon financement par un conseiller financier.
- ☐ Je souhaite profiter des services Altarea Gestion Immobilière (structure interne de gestion locative du Groupe Altarea) et accepte que mes données soient transmises afin d'être conseillé(e) pour la gestion locative de mon appartement



	RESERVATAIRE	CO RESERVATAIRE
Civilité	Monsieur	
Nom (s)	DAGHAR	
Prénom (s)	ALADIN	
Adresse	6 RUE DES RASSELINS 75020	
Pays	FRANCE	
Tel domicile		
Portable personnel	0764062184	
Portable professionnel	0764062184	
Email	DAGHAR.ALADIN@GMAIL.COM	
Type de pièce d'identité	Carte Nationale d'Identité	
N° pièce d'identité	13080610387	
Date de fin validité de la pièce d'identité	29/08/2023	
Date de naissance	26/12/1992	
Lieu de naissance	CANNES	
Situation de famille	Célibataire	
Date de Mariage		
Lieu de mariage		
Régime (Mariage ou Pacs)		
Nationalité		
Profession	CADRE INGENIEUR	
Nom de l'employeur	OPEN VALUE	
Ancienneté	5 ANS	
Situation (Propriétaire, Locataire ou Hébergé)		
Etes-vous PPE, proche de PPE ou étroitement associé à des PPE* ?	<input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui
Si oui, quelle activité exercez-vous (ou avez-vous cessé d'exercer depuis moins d'un an ?)		
Dans quel pays exercez-vous ou avez-vous exercé ces activités ?		



REVENUS

Salaire annuel Net	50000	
Revenu fiscal de référence N-1	50000	
Revenu fiscal de référence N-2	33340	
Autres revenus (BIC, pensions annuelles, revenus fonciers)		

CHARGES

Nombre de personnes vivant dans le foyer	1			
Nombre d'enfants à charge	0			
Charges incompressibles	Type	Montant	Type	Montant
	Loyer	0	Loyer	
	Crédit immo		Crédit immo	
	Crédit conso		Crédit conso	
	Impôts		Impôts	

ACQUISITION

Nom du programme	DOMAINE DES BELLES VUES
Ville du programme	FONTENAY SOUS BOIS
Numéro de lot principal	652
Typologie du lot	2 PIECES
Destination de l'acquisition	Résidence principale

CONTACT COMMERCIAL (Vente Interne ou Partenaire)

Nom Prénom du conseiller	GUILLAUME FASSI
Téléphone du conseiller	0626271255
Email du conseiller	GFASSI@COGEDIM.COM
Société du conseiller	COGEDIM



INFORMATIONS RELATIVES AU FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'ACQUISITION

APPORT PERSONNEL

Disposez-vous d'un apport personnel		<input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui
Si oui, de combien ?		42500	
Nature de l'apport personnel		EPARGNE	
Compte courant	Montant	3500	
	Nom banque	BNPPARISBAS	
	Domiciliation	UE	
Epargne liquide (PEL, livret...)	Montant	39000	
	Nom banque	BNPPARISBAS	
	Domiciliation	UE	
Valeurs mobilières	Montant		
	Nom banque		
	Domiciliation		
Produits d'assurance vie	Montant		
	Nom banque		
	Domiciliation		
Revente d'un bien / lieu		<input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui
Estimation de la valeur du bien à revendre			
Donation			
Héritage			
Cession d'actifs professionnels			



PRÊTS A SOLLICITER					
Type de prêt	Montant	Durée	Taux (hors assurances)	Nature du taux (fixe, révisable...)	Mensualités (hors assurance)
Bancaire	170000	25	A DEFINIR	A DEFINIR	A DEFINIR
Prêt 0%					
Autre					
Total Emprunt	170000			Total mensualités	A DEFINIR

RECAPITULATIF FINANCEMENT	
Apport	42500
Emprunt(s)	170000
Total financement	212500

CONDITIONS PARTICULIERES

Liste des pièces à fournir (nous pourrions être amenés à vous demander des pièces complémentaires)

- Justificatif d'identité (CNI – Passeport – Titre de séjour, en cours de validité)
- Justificatif de domicile (quittance loyer – facture d'électricité, d'eau ou de gaz – attestation d'assurance habitation, datant de moins de trois mois)

Le 04-05-23 | 23:00:05 CEST

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des informations et pièces fournies.

Le(s) Réservataire(s) Client(s)

« Lu et approuvé, bon pour réservation »

{{BUYER_1}}

DocuSigned by:
DAGHAR Aladin
B252873C9AF047E...

{{BUYER_SIGN_HERE_2}}



Annexe 1 : Définitions de PPE, Personnes proches de PPE ou Personnes étroitement associées à des PPE

I. Personne politiquement exposée ou « PPE »

Une personne politiquement exposée est une personne physique qui occupe ou s'est vu confier une fonction publique importante. Plus précisément il s'agit d'une personne qui exerce ou a cessé d'exercer depuis moins d'un (1) an l'une des fonctions suivantes :

- 1) Chef d'État, chef de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission européenne ;
- 2) Membre d'une assemblée parlementaire nationale ou du Parlement européen membre de l'organe dirigeant d'un parti ou groupement politique soumis aux dispositions de la loi no 88-227 du 11 mars 1988 ou d'un parti ou groupement politique étranger ;
- 3) Membre d'une cour suprême, d'une cour constitutionnelle ou d'une autre haute juridiction dont les décisions ne sont pas, sauf circonstances exceptionnelles, susceptibles de recours ;
- 4) Membre d'une cour des comptes ;
- 5) Dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une banque centrale ;
- 6) Ambassadeur ou chargé d'affaires ;
- 7) Officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée ;
- 8) Membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique ;
- 9) Directeur, directeur adjoint, membres du conseil d'une organisation internationale créée par un traité, ou une personne qui occupe une position équivalente en son sein.

I. Proches de « PPE »

- 1) Le conjoint ou le concubin notoire ;
- 2) Le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère ;
- 3) Les enfants, ainsi que leur conjoint, leur partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère ;
- 4) Les ascendants au premier degré.

Il peut également s'agir des gendres et belles-filles des PPE, quelle que soit la nature de l'alliance.

I. Personnes étroitement associées à une « PPE »

- 1) Les personnes physiques qui, conjointement avec la PPE, sont bénéficiaires effectifs d'une personne morale, d'un placement collectif, d'une fiducie ou d'un dispositif juridique comparable de droit étranger ;
- 2) Les personnes physiques qui sont les seuls bénéficiaires effectifs d'une personne morale, d'un placement collectif, d'une fiducie ou d'un dispositif juridique comparable de droit étranger connu pour avoir été établi au profit de la PPE (ex : prête-nom) ;
- 3) Toute personne physique connue comme entretenant des liens d'affaires étroits avec la PPE.

Cette situation implique la réunion de trois (3) conditions :

- La présence d'un lien d'affaires : le lien est en principe de nature commerciale, mais peut recouvrir également des intérêts économiques de nature civile. Il peut s'agir d'intérêts économiques communs ou plus largement, d'intérêts susceptibles d'avoir une influence sur la situation financière ou économique de chacune de ces personnes. À ce titre, le caractère onéreux de la prestation rendue ou des fonctions exercées par la personne physique, proche de la PPE, est susceptible de constituer un indice, si ce n'est une présomption de l'existence d'un lien d'affaires.
- Le lien est étroit : ce caractère peut tenir soit à la régularité des interventions de la personne physique proche de la PPE, soit à l'importance de son action sur les affaires de la PPE. Les liens avec la PPE devraient être considérés comme étroits s'ils ont un impact financier conséquent sur le montant de ses revenus. S'agissant des personnes qui représenteraient les intérêts économiques ou financiers d'une PPE, cette proximité pourrait notamment ressortir du nombre important d'actions effectuées au nom et pour le compte de cette dernière ou, dans le cadre d'une opération unique, de l'importance de cette opération rapportée à sa surface financière.
- Cette information est publique, notoire ou manifeste

N.B. : Peuvent notamment être concernées les personnes physiques :

- assurant, contre rémunération, la représentation permanente d'une PPE (hors les situations de défense des PPE devant les tribunaux) ;
- ayant conclu un ou plusieurs contrats de nature commerciale ou non (client, fournisseur, prestataire de services, garant, prêteur etc.) avec une PPE ou avec une entreprise dont la PPE est bénéficiaire effectif.

CONTRAT DE RESERVATION – OFS BRS

(TVA REDUITE)

DOMAINE DES BELLES VUES

SCCV FONTENAY MARGUERITE

16 rue Marguerite, rue Raspail, rue des Belles Vues
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS



ENTRE LES SOUSSIGNES :

M./Mme DAGHAR ALADIN.....
 Né à..... CANNES..... Le..... 26/12/1992.....
 Profession..... INGENIEUR..... Tel..... 0764062184.....
 Email..... DAGHAR.ALADIN@GMAIL.COM.....
 Demeurant à 6 RUE DES RASSELINS PARIS 20.....
 Situation de famille (1) CELIBATAIRE.....

ET :

M./Mme
 Né à..... Le.....
 Profession..... Tel.....
 Email.....
 Demeurant à
 Situation de famille (1)
 Mariés le..... à..... Régime matrimonial.....
 Pacsés le.....

(1) Célibataire, Pacsé(e), Marié(e), Séparé(e), En instance de divorce, Divorcé(e), Veuf(ve),

☐ Accepte la transmission de ses données de contact aux partenaires du Réservant susceptibles de lui offrir des services pour mener à bien son projet immobilier, et/ou la gestion des biens.

Ci-après «LE RESERVATAIRE»**D'UNE PART, ET**

Le RESERVANT tel que défini en tête du II des présentes

Saisissez du texte ici

Ci-après « LE RESERVANT »**D'AUTRE PART**

Les dénominations « RESERVANT » et « RESERVATAIRE » ci-dessus désignent les contractants, sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de celui-ci, à son intervention directe ou par mandataire, et emporte SOLIDARITE en cas de pluralité de personnes répondant à la même dénomination.

NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE (art. L11 -1 et R111-1 du Code de la Consommation)

En application des dispositions du Code de la Consommation, le RESERVATAIRE reconnaît expressément avoir reçu la notice d'information précontractuelle et avoir pris connaissance des informations contenues dans celle-ci, préalablement à la signature du présent contrat de réservation.

REQUISITION D'UTILISATION DU PROCEDE DE COURRIER RECOMMANDE ELECTRONIQUE

La notification du présent contrat de réservation, et celle du projet d'acte de cession, pourront intervenir sous la forme d'une lettre recommandée électronique au sens des dispositions des articles 1126 et 1369-8 du Code Civil, notamment pour les purges de délai de rétractation et de réflexion prévues par l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, et pour les notifications de projet d'acte de cession en l'état futur d'achèvement prévues à l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Chaque envoi ou notification sera fait par l'intermédiaire de la société AR24, identifiée sous le numéro SIREN 809 480 122 et immatriculée au RCS de PARIS et certifiée sous le numéro conformément au du décret n° 2011-434 du 20 avril 2011.

A cet effet, le RESERVATAIRE déclare expressément accepter l'envoi de cette lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse mail suivante :

DAGHAR.ALADIN@GMAIL.COM

Et affirme qu'il s'agit de son adresse personnelle.

Signature

DocuSigned by:
DAGHAR Aladin
B252873C9AF047E...

.....@.....
Et affirme qu'il s'agit de son adresse personnelle.

Signature

Chaque RESERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, notamment pour (i) son accès régulier, (ii) la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et (iii) la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, chaque Bénéficiaire garantit que tout tiers accédant au Compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. Le RESERVATAIRE s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son Compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un RESERVATAIRE au travers de son Compte e-mail sera réputée effectuée par ce RESERVATAIRE et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

En outre, chaque RESERVATAIRE déclare :

- disposer des moyens techniques nécessaires et d'un matériel adapté afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques et d'en prendre connaissance depuis un compte de messagerie email et un navigateur Web fiables et mis à jour depuis 2011 ;
- posséder une boîte e-mail disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications ;
- s'engager à communiquer tout changement d'adresse au cas où l'ancienne deviendrait indisponible, et ne pas filtrer les notifications.

En cas de refus :

M.
& ou M.

Déclare(ent) expressément refuser l'envoi de cette lettre recommandée par courrier électronique.

Signature(s)

In Process

OPERATION DANS LE CADRE D'UN MONTAGE EN BAIL REEL SOLIDAIRE

Le présent contrat s'inscrit dans une opération de bail réel solidaire mise en place par l'opérateur, la société dénommée SCCV FONTENAY MARGUERITE, RESERVANT, au présent acte, et par l'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE D'HABITAT ET HUMANISME (OFS), conformément aux articles L 255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Ce contrat est signé préalablement à la cession de droits réels de Bail Réel Solidaire (BRS) donnant vocation à l'accession à la propriété d'un logement en état futur d'achèvement (cession des droits à un logement en EFA ou « CLEFA »), entre l'opérateur, RESERVANT aux présentes, et un preneur, RESERVATAIRE aux présentes.

Le contrat est soumis aux dispositions protectrices de la vente d'immeuble en Etat Futur d'Achèvement conformément aux articles L 261-10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans le cadre du montage en bail réel solidaire l'OFS acquerra les biens réservés non encore bâtis, à bâtir, puis l'OFS consentira un bail réel solidaire à l'opérateur dénommé aux présentes RESERVANT (BRS Opérateur), lui permettant d'édifier les biens réservés, en vue de les commercialiser dans le cadre du montage en BRS. Après l'établissement de l'état descriptif de division, la cession à l'OFS et le BRS Opérateur seront signés concomitamment et préalablement aux premières cessions de droits réels donnant vocation à l'accession à la propriété d'un logement en état futur d'achèvement aux preneurs accédants, RESERVATAIRE aux présentes.

Le BRS Opérateur sera consenti moyennant le paiement notamment :

- des frais de montage de l'OFS,
- et du prix de l'accession à la propriété des droits de construire les biens, permettant à l'OFS de notamment couvrir les risques qu'il porte du fait de l'opération.

DOMAINE DES BELLES VUES

version du 12/01/2023

PARAPHES

Suivant acte à recevoir un instant après la régularisation de l'acte authentique de cession de droits réels donnant vocation à la propriété d'un logement en état futur d'achèvement, l'OFS et le preneur dénommé aux présentes RESERVATAIRE signeront le BRS Preneur portant sur le bien réservé.

Compte-tenu de l'opération, il est rappelé que la cession des droits réels est indissociable du BRS Preneur. Ces deux conventions forment un ensemble contractuel unique, cohérent et indivisible.

Le BRS Preneur se substituera, pour ce qui concerne les droits réels, au BRS Opérateur, dont l'assiette se réduira du simple fait de la signature du BRS Preneur, conformément à l'article L. 255-3 alinéa 3 CCH susvisé.

In Process

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

I – **CONDITIONS PARTICULIERES**

1.1 - **Désignation des biens objets du présent contrat**

1.1.1 – Désignation des locaux

Immeuble (s)*** :
.....

	Appartement(s) de pièces(s) principale(s)	Parking (s) n°... *** Simple - double Box	Cave (s) n°... *** (le cas échéant)
ETAGE	5 ème	S1	X
LOT(S) n°.....*	652	2034	X
Surface habitable**	45,60 m2		
Surface Terrasse	X		
Surface Balcon	X		
Surface Jardin	X		

* Avant établissement de l'Etat descriptif de division et règlement de copropriété, le numéro indiqué est le numéro de plan; ces numéros peuvent être différents des futurs numéros de copropriété.

** En fonction des nécessités techniques, des contraintes de la réalisation et/ou des impératifs réglementaires, des modifications de surface peuvent intervenir dans la tolérance de 5 % de la surface habitable initiale.

*** Rayer la mention inutile

1.2- Prix**1.2.1 - Le prix de cession toutes taxes comprises (cf. paragraphe 4.3.1.) des locaux ci-dessus désignés est de :**

(en chiffres).....197 960 €
 (en lettres).....CENT-QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE-NEUF-CENT-SOIXANTE
 Euros

Etant ici précisé que le prix ci-dessus ne comprend ni les frais d'acte de cession, ni les frais d'hypothèques, ni la participation aux frais d'établissement du règlement de copropriété et frais de volumétrie le cas échéant.

Il se décompose de la façon suivante* :

a) L'appartement pour un prix de186 960 €
 b) L'emplacement de stationnement* pour un prix de11 000 €
 c) ~~L'emplacement de stationnement pour un prix de~~ €
 d) ~~La cave* pour un prix de~~ €

POUR UN PRIX TOTAL

.....197 960 €

* rayer si inutile

In Process

Destination d'achat :

Résidence Principale

1.3 - Dépôt de garantie

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

(En chiffres).....1500 €
 (En lettres) MILLE CINQ CENT EUROS

Est versée par le RESERVATAIRE

au moyen d'un virement au profit de l'office 14 Pyramides Notaires dont le RIB ci-dessous :

Code banque	Code guichet	Compte	Clé RIB	IBAN	BIC
40031	00001	0000119464B	66	FR6240031000010000119464B66	CDCGFRPPXXX

Dans un compte séquestre spécialement ouvert à son nom à l'Office Notarial ou établissement financier défini à l'article 2.5.

La validité des présentes est conditionnée à la réception du virement sur le compte de l'Office Notarial chargé du programme.

A défaut de versement du dépôt de garantie dans les dix (10) jours calendaires des présentes, le présent contrat de réservation sera considéré comme nul et non avenue, après mise en demeure notifiée au RESERVATAIRE par le RESERVANT, par lettre recommandée avec avis de réception, restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quatre (4) jours calendaires à compter de la première présentation de ladite lettre recommandée. Le RESERVANT sera alors libéré, si bon lui semble, de

DOMAINE DES BELLES VUES

version du 12/01/2023

PARAPHES

son engagement de réserver.

1.4 – Financement de l'acquisition :

<p style="text-align: center;">1er CAS Condition suspensive d'obtention de prêt</p>

Le RESERVATAIRE déclare qu'au cas où il ferait l'acquisition des droits réels immobiliers donnant vocation à l'accession à la propriété des biens objet du présent contrat préliminaire, le prix devrait en être payé au moyen d'un ou plusieurs prêts, non obtenus à ce jour, dont les modalités sont définies ci-dessous :

En conséquence, le présent contrat se trouve soumis à la condition suspensive d'obtention desdits prêts.

OBLIGATIONS DU RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE s'oblige à :

- déposer le ou les dossiers de demande de prêt dans le délai de quinze (15) jours à compter de la signature des présentes,
- justifier du dépôt de la demande au RESERVANT dans le délai de dix (10) jours suivant le dépôt,
- justifier au RESERVANT, dans le délai de quatre-vingt dix (90) jours suivant le dépôt, de l'octroi ou du refus dudit prêt,
- effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention desdits prêts, et à faciliter l'octroi de ces prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés,
- se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès invalidité et accepter de payer les surprimes éventuelles,
- d'une manière générale, faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, de sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

LE RESERVANT s'engage à transmettre dès réception, l'offre de prêt à l'OFS qu'il aura reçu du RESERVATAIRE, destinée à financer l'acquisition des droits réels. Cette transmission permettra à l'OFS de valider les éventuelles obligations mises à sa charge et de délivrer son agrément au RESERVATAIRE. La date de réception par l'OFS de l'offre de prêt faisant partir le délai de délivrance de l'agrément.

Conventions relatives à la réalisation de la Condition Suspensive

Elle sera réalisée par l'obtention "des prêts" aux conditions suivantes :

1/ Montant :170 000.....Euros.

Durée:25..... ans.

Taux.....4.....% l'an (hors assurance)

2/ Montant :Euros.

Durée: ans.

Taux:% l'an (hors assurance)

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

- il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts, ni à la mise en place de l'assurance décès invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles,
- que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévu, être mises en place.

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par la survenance des événements suivants :

- a) la réception par l'Emprunteur, de la formulation par écrit d'une offre de prêt d'un établissement prêteur, effectuée dans les termes de l'article L 312-7 du Code de la Consommation, et respectant les conditions financières définies ci-dessus.
- b) la réception par l'Emprunteur de son agrément donné par l'Assureur avec lequel l'établissement prêteur a souscrit une assurance collective OU TOUT AUTRE Assureur agréé ; toutefois, la réalisation de cet événement ne sera nécessaire que si l'établissement prêteur a exigé de lui l'adhésion à un contrat d'assurance collective et si l'assureur a subordonné sa garantie à l'agrément de la personne de l'assuré.

Le RESERVATAIRE s'engage à informer le RESERVANT de la survenance des événements ci-dessus dans les cinq (5) jours de leur réalisation, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au RESERVANT et accompagnée d'une photocopie de l'offre et, le cas échéant, de l'agrément de l'assurance.

Il devra notifier au RESERVANT, dans les mêmes conditions, le défaut, si le cas se produit, d'obtention du prêt ou d'agrément de l'assureur.

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 1178 du Code civil sus-relatées.

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. 312-16 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. 312-17 dudit Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au RESERVANT.

2^{ème} CAS
Absence de recours à un emprunt

Pour satisfaire aux dispositions des articles L.313-40 et suivants du Code de la Consommation, le RESERVATAIRE déclare que le prix droits réels immobiliers donnant vocation à l'accession à la propriété des biens objet du présent contrat de réservation, si la *cession* se réalise, sera payé au moyen de ses deniers personnels, sans qu'il ait besoin de recourir à un ou plusieurs prêts.

En conséquence, il est apposé par le RESERVATAIRE la mention manuscrite ci-après :

Modèle de mention : "Je soussigné.....déclare que le prix sera payé sans l'aide d'un ou de plusieurs prêts régis par les sections 1 à 5 du Chapitre III du Titre Ier du Livre III du Code de la Consommation conformément aux dispositions des articles L 313-40 et suivants dudit Code. Je reconnais donc que si je recours néanmoins à un emprunt, je ne pourrai pas me prévaloir du statut protecteur organisé par les articles L 313-40 et suivants du Code de la Consommation."

Saisissez c

Mention manuscrite :

- Par Madame

Signature

- Par Monsieur

Signature

1.5 – Lutte contre le blanchiment de capitaux :

Le RESERVATAIRE déclare qu'il effectuera le paiement du Prix au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

Il reconnaît par ailleurs avoir été informé par le RESERVANT des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier.

En application de ces dispositions, il garantit :

- que les fonds qu'il engagera ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-15-1 1er alinéa) ;
- que la réservation et l'acquisition du Bien réservé ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 1er alinéa).

Enfin, le RESERVATAIRE reconnaît que le RESERVANT pourra dans ce cadre être conduit à lui demander des documents.

In Process

II- PROJET

RESERVANT :

La société dénommée SCCV FONTENAY MARGUERITE, Société Civile de Construction Vente, au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à PARIS (75002), 87 rue de Richelieu identifiée au SIREN sous le numéro 901641464 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée en la personne de.....dûment mandatée à cet effet.

Le RESERVANT ayant confié la commercialisation de l'opération objet des présentes à la société en Nom Collectif dénommée COVALENS (anciennement dénommée COGEDIM VENTE) au capital de 80 000 € dont le siège social est au 87 rue de Richelieu PARIS 2ème, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro RCS PARIS B 309 021 277 - NAF 6831 Z (carte professionnelle N° CPI 7501 2016 000 014 689, délivrée par la Préfecture de Police de Paris).

2.1 – Consistance

L'ensemble immobilier objet du présent contrat dénommé «Domaine des Belles Vues» que le RESERVANT envisage de réaliser à l'angle du 16 rue Marguerite, rue Raspail et rue des Belles Vues à Fontenay-sous-bois.

Cet ensemble immobilier, pour autant seulement que le RESERVANT décide d'en entreprendre la réalisation, sera composé à son achèvement d'environ 85 appartements répartis en 7 bâtiments dénommés « Belvédère », « Echappée », « Horizon », « Panorama », « Paysage », « Perspective », « Regard » ainsi que 85 places de stationnement répartis sur deux niveaux.

- Environ 42 appartements sont des appartements en accession libre
- Environ 43 appartements sont des appartements vendus par le biais du dispositif Bail Réel Solidaire.

L'ensemble immobilier sera est composé comme suit :

- **Le Hall « Belvédère »** accessible depuis la rue Marguerite comprend environ 9 appartements.
- **Le Hall « Perspective »** accessible depuis la rue Marguerite comprend environ 32 appartements.
- **Le Hall « Regard »** accessible depuis la rue Marguerite comprend environ 5 appartements.
- **Le Hall « Echappée »** accessible depuis la rue Raspail comprend environ 9 appartements.
- **Le Hall « Horizon »**, accessible depuis la rue des Belles Vues comprend environ 14 appartements.
- **Le Hall « Panorama »** accessible depuis la rue des Belles Vues comprend environ 6 appartements.
- **Le Hall « Paysage »** accessible depuis la rue des Belles Vues comprend environ 10 appartements.
- **Jardins privatif et jardins communs**
- **Le parking** est accessible aux véhicules par la rue Raspail et piétons par les différents ascenseurs et escaliers de la résidence

Cet ensemble immobilier fera l'objet d'un état descriptif de division et sera soumis au statut de la copropriété, éventuellement inscrit dans une volumétrie.

Si la cession envisagée est proposée par le RESERVANT et conclue, ce dernier se réservera le droit, sans que le concours du RESERVATAIRE ne soit nécessaire et sans qu'il ne puisse s'y opposer et exercer de ce fait aucune réclamation sous quelque forme que ce soit, d'apporter des modifications aux caractéristiques de l'ensemble immobilier, notamment concernant le nombre de lots, leur consistance, leur typologie et leur répartition ; à la seule exception des lots objet de la cession conclue.

2.2 - Situation au plan foncier

Le RESERVANT a acquis, en date du 4 octobre 2022, la parcelle cadastrée AV 171 située au 16 rue Marguerite 94120 Fontenay-Sous-Bois, d'une surface totale de 5233 m².

2.3 - Situation administrative

- Une demande de permis de construire valant démolition a été déposé par la SNC COGEDIM PARIS METROPOLE sous le n° PC 09403320N1080 et a été obtenu la date du 9 juin 2021 et est désormais purgé de tout recours et de toute demande de retrait.

- Le transfert dudit permis de construire à la SCCV FONTENAY MARGUERITE a été obtenu le 27 septembre 2021 sous le n° PC 09403320N1080 T01 et est purgé.

2.4 - Conditions suspensives

Sans objet

2.5 - Notaire ou établissement financier du Réservant

Tous les documents, pièces et plans du programme immobilier seront déposés au rang des minutes de l'Office notarial ci-dessous, également chargé d'établir et de recevoir les actes de cession

Office Notarial de Maître Xavier LIEVRE
Notaire associé de 14 PYRAMIDES NOTAIRES
sis 29 avenue Mac Mahon 75017 PARIS

2.6 – Compte séquestre - Dépôt de garantie

Les dépôts de garantie seront déposés sur un compte ouvert au nom du RESERVATAIRE en l'étude notariale susnommée ou dans les livres d'un établissement financier.

Le RESERVATAIRE autorise le Notaire susmentionné, à transférer ces dépôts de garantie sur un compte bancaire qui serait ultérieurement ouvert par le RESERVANT, au nom du RESERVATAIRE, dans un établissement bancaire où ces fonds seront bloqués, transfert dont le RESERVATAIRE serait alors informé par le RESERVANT par un courrier lui indiquant les coordonnées de ce compte bancaire.

2.7 – Réalisation de la cession

La signature de l'acte de cession interviendra un (1) mois après la notification faite au RESERVATAIRE à l'initiative du RESERVANT, telle que prévue à l'article 3.2. ci-après. Cette signature interviendra en pratique en l'étude du notaire du RESERVANT indiqué au 2.5 dans les 90 jours des présentes.

Le RESERVATAIRE pourra se faire assister par Maître,
Notaire à

2.8 – Date prévisionnelle de livraison et délai d'exécution des travaux

La date prévisionnelle de livraison et d'exécution des travaux est fixée au 1^{er} trimestre 2025, sous réserve des causes légitimes de suspension décrites au 3.4.

2.9 – Modalités de paiement du prix :

Le prix sera payable selon les modalités suivantes :

Echéancier de paiement	Pourcentage appelé	Pourcentage cumulé
Déclaration d'ouverture de chantier et démarrage des travaux	30%	30%
Achèvement des fondations	5%	35%
Achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée	15%	50%
Achèvement du plancher bas du 1 ^{er} étage	10%	60%
Achèvement du plancher bas du 2 ^{ème} étage	5%	65%
A la mise hors d'eau	5%	70%
A la mise hors d'air	10%	80%
A l'achèvement du cloisonnement	10%	90%
A l'achèvement des travaux	5%	95%
A la livraison	5%	100%

Ces versements sont conformes aux versements maxima, prévus par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Il est précisé que l'avancement des travaux et les appels de fonds qui en découlent s'apprécieront par référence à la seule cage d'escalier du bâtiment considéré dont ils dépendent respectivement.

Le jour de la signature de l'acte de cession, la fraction du prix appelé par le Notaire du programme correspondra au stade d'avancement effectif des travaux à cette date.

Tout retard dans leur paiement au-delà du délai indiqué au 4.3.2. entraînera une pénalité calculée au taux de 1% par mois de retard, prorata temporis à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le RESERVANT.

2.10 – CONDITIONS DU BAIL REEL PRENEUR A INTERVENIR

En cas d'agrément par l'OFS, il est rappelé que le RESERVATAIRE devra signer concomitamment à la cession de droits réels, et conformément à l'article L 255-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, un BRS Preneur ayant un caractère indissociable avec la cession de droits réels.

Pour les conditions de délivrance de l'agrément il est renvoyé à l'article ci-dessous intitulé « Agrément par l'OFS ».

Les conditions particulières du BRS Preneur seront les suivantes :

2.10.1. - Objet du BRS

Par la conclusion du bail réel solidaire (BRS Preneur), l'OFS consentira au RESERVATAIRE, dans les termes des articles L. 255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, les droits réels donnant accession à la propriété des lots susvisés.

Ces modalités ont été arrêtées directement par l'OFS et seront reprises aux termes du bail réel solidaire (BRS Preneur) à signer par le RESERVATAIRE directement avec l'OFS, ce que reconnaît expressément le RESERVATAIRE.

2.10.2. - Durée – Prise d'effet du BRS Preneur

Le BRS sera conclu pour une durée de QUATRE-VINGT DEUX (82) ANS prenant effet à compter du jour de la cession des droits réels et de la signature du BRS, lesquelles devront avoir lieu concomitamment.

En aucun cas la durée du BRS Preneur ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

Le RESERVATAIRE pourra revendre ses droits réels à un nouvel acquéreur agréé par l'OFS dans les conditions prévues aux articles L255-11 et L255-12 CCH (revente ou donation) et en respectant les conditions de revente posées par l'OFS.

En cas de cession à un cessionnaire agréé par l'OFS, le BRS Preneur 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, et ce conformément aux dispositions de l'article L255-12 du CCH.

2.10.3. - BRS conclu en vue de l'accession à la propriété des logements – Résidence principale

Les biens devront être affectés à usage d'habitation principale du RESERVATAIRE devenu PRENEUR.

La location n'est pas autorisée.

Afin que l'OFS puisse contrôler le respect de cette obligation, le RESERVATAIRE s'engage, chaque année, à fournir à l'OFS, dans le mois qui suit leur réception par le RESERVATAIRE, sa taxe d'habitation et son assurance propriétaire occupant, l'OFS conservant la possibilité de demander la transmission de tout autre document susceptible de justifier de cette résidence principale.

2.10.4 - Redevance

2.10.4.1 - Détermination de la redevance

Préalablement à la détermination de la redevance, il est rappelé que :

1°) celle-ci doit respecter 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 (...).* »

2°) l'OFS procédera à l'acquisition des droits fonciers au moyen d'un prêt de la Banque des Territoires dit prêt « GAIA » pour le remboursement duquel l'OFS doit utiliser les redevances versées par le RESERVANT, devenu Opérateur, pendant la phase de construction, puis par les RESERVATAIRES, devenus Preneurs, après leur entrée en jouissance ou la cession des droits réels immobiliers si elle est postérieure.

3°) La redevance sert aussi notamment à couvrir les frais de gestion et les risques portés par l'OFS.

Par suite, pour la détermination de la redevance, il sera distingué les périodes suivantes :

- i) Jusqu'à l'entrée en jouissance : aucune redevance n'est due par le RESERVATAIRE,
- ii) A compter de l'entrée en jouissance et tant que le prêt GAIA souscrit par l'OFS est en cours, le Preneur sera redevable d'une redevance mensuelle qui sera calculée de la manière suivante :

Redevance = Tantièmes x (CIP+A)/DuréeRemb x Jours + Somme

Où

« Tantièmes » est le ratio formé au numérateur des tantièmes des biens et au dénominateur du total des tantièmes concernés par le montage en BRS, qui sera déterminé aux termes de l'état descriptif de division à établir par le géomètre.

« CIP » est le total des sommes prévisionnelles en Capital, Intérêts (correspondant au taux du livret A + 0.6%) et Frais bancaires nécessaires au remboursement par l'OFS du prêt GAIA accordé par la Banque des Territoires, déterminé de la manière suivante :

- Pour la période courant de l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant : CIP sera égale au cumul des sommes qui seront remboursées en capital, intérêts et frais bancaires à la Banque des Territoires de la date d'entrée en jouissance au 31 décembre de l'année en cours,
 - Pour les années suivantes : CIP sera égale au cumul des sommes qui seront remboursées en capital, intérêts et frais bancaires à la Banque des Territoires pour l'année concernée,
- Telles que ces sommes seront fixées prévisionnellement à la date de l'entrée en jouissance ou au 1er janvier, selon le cas, sur la base du tableau d'amortissement prévisionnel transmis par la Banque des Territoires et certifié par l'expert-comptable de l'OFS.

« A » est l'écart (positif ou négatif) entre CIP prévisionnellement déterminé comme ci-dessus pour une année N, et les sommes réellement versées à la Banque des Territoires au titre de la même année, déterminées à la fin de l'année N. De sorte que l'ajustement pour l'année N ne sera pris en compte qu'au titre de l'année N+1, et que A sera égal à 0 la première année.

« DuréeRemb » est le nombre de jours calendaires (retenu pour 365 pour une année entière) courant soit de l'entrée en jouissance soit du 1er janvier au 31 décembre de l'année considérée.

« Jours » est le nombre de jours calendaires (retenu pour 30 pour un mois entier) entre l'entrée en jouissance ou le 1er jour du mois, selon le cas, et le dernier jour du mois considéré.

« Somme » est la somme de 0,38 €/m² shab/mois, qui sera indexée comme indiqué ci-après.

Pour la période comprise entre l'entrée en jouissance dans les biens (date de remise des clés) et le 31 décembre suivant, le montant de la redevance, calculé sur la base d'un taux de livret A à 1%, sera de 3,60€/m² shab pour un mois entier.

Le taux du livret A ayant augmenté à 2% au 1er août 2022, la redevance est ainsi impactée pour les années suivantes.

Néanmoins, en accord avec l'OFS (Organisme Foncier Solidaire), il a été convenu que celle-ci subira une hausse progressive (de plusieurs dizaines de centimes d'euros) dès l'année suivant celle de votre livraison, pour atteindre un montant avoisinant 4,80€/m² shab/mois à compter de l'année 2027.

Le montant de cette redevance étant calculé sur la base d'un taux variable, ces données relèvent d'un caractère prévisionnel et pourront varier annuellement à la hausse comme à la baisse.

- iii) A compter du mois suivant la fin du remboursement du prêt GAIA souscrit par l'OFS, la redevance mensuelle sera égale :
- au montant « Tantièmes x (CIP+A)/DuréeRemb x Jours » de la dernière redevance mensuelle, qui ne sera pas indexé,
 - auquel s'ajoutera le montant « Somme » de la dernière Redevance mensuelle, qui sera indexé annuellement chaque 1er janvier en fonction des variations de l'Indice de référence des loyers (IRL), publié par l'INSEE comme indiqué ci-après.

2.10.4.2 - Modalité de paiement et indexation

Le RESERVATAIRE devenu PRENEUR s'oblige à payer la redevance à terme à échoir à l'OFS en son siège social le premier jour de chaque mois.

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.

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.

Le montant « Somme » fixée au ii) ci-dessus et le montant « Somme » mentionnée au iii) ci-dessus, seront indexés, annuellement, au 1er janvier suivant la date anniversaire de l'entrée en jouissance dans les biens, puis annuellement tous les 1^{er} janvier, en fonction des variations de l'Indice de référence des loyers (IRL), publié par l'INSEE.

A défaut de paiement de la redevance et/ou des accessoires et/ou de toute autre somme due au titre du bail réel solidaire, 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 Preneur jusqu'à leur paiement effectif ; et ce indépendamment de tous dommages et intérêts et du jeu éventuel de la clause de résiliation qui sera stipulée.

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

DOMAINE DES BELLES VUES

version du 12/01/2023

PARAPHES

forfaitaire 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.

2.10.5 - Travaux - Obligations d'entretien

Il est ici rappelé qu'en fin de BRS Preneur, les droits réels reviendront dans le patrimoine de l'OFS, et par conséquence l'OFS deviendra par accession propriétaire des biens, moyennant le paiement d'une indemnité ci-après indiquée.

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

Le RESERVATAIRE devenu preneur ne pourra effectuer aucun changement qui diminue la valeur des biens.

D'une manière générale, le RESERVATAIRE devenu preneur s'engagera 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 RESERVATAIRE devenu 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'avèrera 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 RESERVATAIRE devenu 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 (1) mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet adressée par l'OFS, le RESERVATAIRE devenu PRENEUR n'a pas fait les diligences nécessaires pour exécuter les travaux qui sont à sa charge en vertu du bail réel solidaire, l'OFS peut, après lui avoir donné avis écrit quarante-huit (48) heures seulement à l'avance, faire exécuter lui-même d'office lesdits travaux, aux entiers frais, risques et périls du RESERVATAIRE devenu preneur.

2.10.6 - Clause de rencontre pour recherche d'une solution ou d'un acquéreur - Résiliation et fin du BRS – Résolution de la cession des droits réels immobiliers et du BRS Preneur

2.10.6.1- Défaut du preneur - Clause de rencontre pour recherche d'une solution

2.10.6.1.1 - Clause de rencontre

A défaut pour le RESERVATAIRE devenu 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 BRS Preneur, 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.

Si la conclusion de la rencontre est que le RESERVATAIRE se trouve dans une situation où la cession de ses droits réels est nécessaire, l'OFS s'engage à accompagner le RESERVATAIRE pour la recherche d'un cessionnaire dans le but d'éviter si possible une résiliation du BRS.

Préalablement au déclenchement de la procédure de rencontre visée ci-dessus, l'OFS devra vérifier la situation hypothécaire du RESERVATAIRE devenu 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 la clause de rencontre puis de résiliation. Par cette notification, le créancier inscrit sera invité à prendre part à la recherche d'une solution amiable.

L'OFS s'engagera à ne pas mettre en œuvre la clause de résiliation ci-dessous tant que la notification prévue à l'alinéa précédent n'aura pas été effectuée.

En outre, en cas d'emprunt hypothécaire du RESERVATAIRE devenu preneur pour l'acquisition des droits réels et défaillance du RESERVATAIRE devenu preneur dans le règlement de ses échéances de prêt, l'OFS, informé par courrier recommandé avec accusé de 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.

2.10.6.1.2 - Clause de résiliation en cas de défaut du RESERVATAIRE devenu preneur

En cas de défaut du RESERVATAIRE devenu preneur persistant à l'issue du délai de trois (3) mois de la période de rencontre visée à l'article précédent, ou de refus de rencontre, ou de non rencontre, ou faute de solution, le BRS Preneur pourra être résilié, si bon semble à l'OFS, conformément à l'article 1225 du Code civil, 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 RESERVATAIRE devenu preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers sur les droits réels, aucune résiliation du BRS Preneur, 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 créanciers hypothécaires ou bénéficiaires de droits réels sur ces droits réels.

La suppression de la cause ayant motivé l'OFS à déclencher la procédure du présent article et le règlement de toutes les sommes alors dues à l'OFS par le Preneur, le créancier inscrit, ou tout tiers, avant la fin du délai de deux (2) mois ci-dessus stipulé, pourra mettre fin à la poursuite par l'OFS de la procédure de résiliation, si bon semble à l'OFS.

2.10.6.2 - Autres cas de résiliation

Le BRS Preneur sera également résilié à l'arrivée de son terme et dans les hypothèses suivantes :

- i) Suite à un défaut d'agrément par l'OFS d'un acquéreur,
- ii) 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,
- iv) En cas de sinistre entraînant la résiliation du BRS Preneur.

2.10.6.3 - Conséquences en cas de résiliation et de fin du BRS Preneur

L'arrivée du terme et la résiliation du BRS Preneur 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 d'une indemnité.

L'OFS informera le syndic de la résiliation, sans que cette information constitue une condition de validité de la résiliation du BRS Preneur.

En cas de maintien dans les lieux des biens après résiliation de plein droit ou judiciaire du BRS Preneur, le preneur sera débiteur à l'égard de l'OFS d'une indemnité d'occupation forfaitaire des biens calculée sur une base mensuelle de quinze (15) 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 des biens et la réalisation des travaux de remise en état le cas échéant.

2.10.6.4 - Modalités d'indemnisation des droits réels du preneur

2.10.6.4.1 - En cas de préemption

La résiliation du BRS Preneur 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.

2.10.6.4.2- En cas de sinistre sans possibilité de reconstruire ou réhabiliter/rénover l'immeuble et/ou ses parties communes sinistrées

En cas de résiliation dans le cas de sinistre visés au (iv) ci-dessus à l'article 2.10.6.2 (Autres cas de résiliation), l'indemnisation de la valeur des droits réels du preneur sera calculée comme suit :

- 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 signature du BRS Preneur, l'indice de révision étant le dernier publié au jour de la survenance de l'événement justifiant de la résiliation du BRS,
- iii) Le tout déduction faite de l'indemnité d'assurance perçue par le preneur et dans la limite de l'indemnité d'assurance perçue par l'OFS.

Il est ici précisé qu'en tout état de cause, l'indemnité de résiliation ci-dessus ne pourra pas dépasser (*plafond*) le montant de l'indemnité d'assurance perçue par l'OFS.

2.10.6.4.3 - Autres cas

En cas d'extinction du bail par arrivée du terme, en cas de résiliation pour défaillance du Preneur, visée à l'article 2.10.6.1.2 (*Clause de résiliation en cas de défaut du RESERVATAIRE devenu preneur*), et dans les cas de résiliations visés aux (i) et (ii) de l'article 2.10.6.2 (*Autres cas de résiliation*) l'indemnisation de la valeur des droits réels du preneur sera calculée comme suit :

- 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 signature du BRS Preneur, l'indice de révision étant :
 - o Dans le cas visé au (i) de l'article 2.10.6.2 (*Autres cas de résiliation*) : 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 au (ii) de l'article 2.10.6.2 (*Autres cas de résiliation*) : le dernier indice publié à la date de résiliation du BRS en exécution de la procédure prévue,
 - o Dans le cas visé à l'article 2.10.6.1.2 (*Clause de résiliation en cas de défaut du RESERVATAIRE devenu preneur*) : 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.
 - o Dans le cas d'extinction du bail par arrivée du terme contractuel : le dernier indice publié au jour où le bail s'éteint.
 - iii) le tout diminué de 40%, du montant résultant du calcul des i) et ii) ci-dessus. Cette diminution ne s'appliquera pas en cas d'extinction du bail par arrivée du terme, Un Expert pourra être désigné par la partie la plus diligente et à ses frais, aux fins de déterminer la valeur des droits réels au jour de la résiliation à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité, lequel sera minoré de 20%. Dans cette hypothèse, l'indemnité retenue sera celle qui sera la moins élevée.
 - iv) le tout diminué, en cas de résiliation du BRS Preneur pour faute du preneur en application de l'article 2.10.6.1.2 (*Clause de résiliation en cas de défaut du RESERVATAIRE devenu preneur*), des montants et frais correspondant au manquement ayant entraîné la résiliation. Plus particulièrement, en cas de non-respect de la clause d'occupation à titre de résidence principale, la diminution sera fixée à 20% du montant résultant des i), ii) et iii) ci-dessus.
- Le preneur est averti que les biens 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. Le non-respect des obligations contractuelles du BRS Preneur 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 un expert du coût de la remise des biens dans un état conforme à ce qu'il devrait être en application des dispositions relatives aux travaux et à l'obligation d'entretien.

2.10.6.5 - Résolution de la cession des droits réels immobiliers et du BRS Preneur

En cas de résolution de la cession des droits réels à un preneur qui serait défaillant à ce titre, cette résolution entraînera de plein droit celle du BRS Preneur, compte tenu du caractère lié de ces deux contrats. Cette résolution aura lieu sans indemnité de part et d'autre du fait qu'elle interviendra avant l'entrée en jouissance.

2.10.7 - 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 Preneur, 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, le prix de cession par le preneur sera, pour toute la durée du BRS Preneur 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,
- 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 aux termes du BRS Preneur. 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 15% de la valeur initiale d'acquisition.

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.

2.10.8 - Agrément par l'OFS

2.10.8.1 - Agrément dans le cadre du présent contrat de réservation

La réalisation de la cession des droits réels immobiliers est soumise à la condition suspensive de l'agrément du RESERVATAIRE par l'OFS.

Conformément à l'article L.255-10-1 du Code de la construction et de l'habitation l'opérateur, le RESERVANT au présent acte, informera l'OFS de tout avant-contrat, en l'espèce de tout contrat de réservation, conclu dans les trente (30) jours qui suivent sa signature par courriel.

L'opérateur joindra à sa demande d'agrément les pièces suivantes permettant d'établir l'éligibilité du RESERVATAIRE au dispositif du BRS :

- l'avis d'imposition de l'année N-2 et N-1 de chacun des RESERVATAIRES ou les avis d'imposition communs le cas échéant (N étant l'année de signature du contrat de réservation),
- la copie du contrat de réservation préliminaire signé entre l'opérateur, RESERVANT au présent acte, et le preneur, RESERVATAIRE au présent acte,

- le plan de financement de l'acquisition,
- les trois (3) derniers bulletins de salaire de chacun des RESERVATAIRES,
- les trois (3) derniers relevés de compte de toutes les banques de chacun des RESERVATAIRES,
- l'offre de prêt du RESERVATAIRE.

En conséquence, le RESERVATAIRE s'oblige à remettre au RESERVANT lesdits documents dans un délai de huit (8) jours de la signature des présentes, et pour l'offre de prêt dans les conditions fixées à l'article 1.4. à défaut la demande d'agrément ne pourra pas être adressée par le RESERVANT à L'OFS.

L'organisme de foncier solidaire disposera d'un délai de deux (2) mois à compter de la date de transmission du dossier complet pour délivrer son agrément, conformément à l'article L.255-11-1 du CCH.

L'agrément est fondé sur la vérification :

- du respect des conditions d'éligibilité du RESERVATAIRE à la conclusion du présent contrat de réservation définies à l'article L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4 du CCH,
- conformément à l'article R.255-1 du CCH, du respect des plafonds de ressources du RESERVATAIRE, qui sont ceux applicables aux PSLA en vigueur à la date du présent contrat de réservation.
- de la conformité de l'avant-contrat avec le bail initial conclu entre l'opérateur et l'OFS, notamment du respect des stipulations concernant les modalités de calcul du prix de cession des droits réels appartenant à l'opérateur,
- et, le cas échéant, de l'équilibre du plan de financement de l'acquisition.

Conformément à l'article R.255-6 al 2 du CCH, l'OFS saisi d'une demande d'agrément vérifie la complétude des documents transmis. Dans le cas où ces documents seraient incomplets, il peut suspendre le délai défini à l'article L. 255-11-1 du CCH par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par voie électronique, adressée au RESERVANT, ainsi qu'au RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE confirme :

- qu'il répond 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.
- qu'il ne dépasse pas les plafonds de ressources, qui sont, conformément à l'article R.255-1 du CCH, ceux applicables aux PSLA en vigueur à la date du présent contrat de réservation.

2.10.8.2- Agrément en cas de cession ou de donation et décès

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.

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 ou donation devra intervenir dans les conditions de l'article L. 255-10 et L. 255-11 du CCH.

L'Organisme de Foncier Solidaire disposera d'un délai de deux (2) mois à compter de la date de transmission de l'offre préalable de cession ou de donation pour délivrer son agrément, conformément à l'article L.255-11 du CCH.

En cas de décès du preneur, les dispositions de l'article L. 255-14 CCH s'appliquent. Etant précisé que le régime juridique du BRS supposant que le titulaire du contrat soit l'occupant, en cas de décès du preneur ou de l'un des preneurs s'ils sont un couple, les droits réels, résultant du BRS et dépendant de la succession du défunt, devront faire l'objet d'une attribution au conjoint survivant ou à l'ayant droit susceptible de recevoir

l'agrément. A défaut, l'agrément ne sera pas possible et les dispositions de l'article L. 255-14 CCH susvisé s'appliqueront.

2.10.9 - Droit de préemption au profit de l'OFS

Conformément aux dispositions de l'article L 255-15 du Code de la construction et de l'habitation, l'OFS dispose d'un droit de préemption à son profit, mentionné dans le Bail Réel Solidaire, à l'occasion de toute cession ou donation.

Dans ce cas, il peut racheter les droits réels afférents au bien objet du bail ou les faire acquérir par un bénéficiaire répondant aux conditions légales d'éligibilité.

L'organisme de foncier solidaire 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 immobiliers dans le respect des modalités de calcul du prix de vente stipulées dans le bail et de la valeur maximale mentionnée à l'article L. 255-5 du Code de la construction et de l'habitation.

In Process

III – CONDITIONS GENERALES

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le RESERVATAIRE et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-dessus stipulées, le RESERVANT s'oblige, pour le cas seulement où il déciderait de réaliser le « Projet » ci-dessus décrit, à réserver, par préférence à tout autre candidat acquéreur, au RESERVATAIRE, qui l'accepte, en contrepartie du versement par le RESERVATAIRE d'un dépôt de garantie, la cession des droits réels donnant vocation à l'accession à la propriété en leur état futur d'achèvement des biens ci-dessus désignés au 1.1 et dépendant du « Projet » dont la consistance et l'état d'avancement sont prévisionnellement décrits au paragraphe II - "PROJET" ci-dessus.

3.1.- Conditions de la cession

Si la cession envisagée est proposée par le RESERVANT et conclue, elle aura lieu en l'état futur d'achèvement (sauf si l'achèvement de l'immeuble intervient avant la signature de l'acte authentique auquel cas les locaux seront cédés achevés au sens de l'article R 261.1 du CCH) sur la base d'un contrat de cession établi en conformité, tant avec les articles L261.10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation; laquelle cession devant notamment prévoir les conditions et charges suivantes :

Pour le RESERVANT :

- l'obligation d'édifier les locaux cédés conformément aux plans et à la notice descriptive de la construction, tel que ces documents seront annexés à l'acte authentique de cession ou déposés au rang des minutes du Notaire, des modifications pouvant y être apportées par le RESERVANT pour des raisons d'ordre technique ou administratif à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité ; en outre, il est expressément convenu qu'une certaine tolérance sera admise dans l'exécution des travaux, par rapport aux cotes des plans annexés à l'acte de cession, notamment pour des raisons techniques, la surface totale des locaux cédés ne pouvant toutefois varier de plus de 5%,
- l'obligation d'en délivrer la jouissance au RESERVATAIRE lors de la livraison à son profit des locaux, sous réserve du respect par ce dernier de l'échéancier de paiement prévu à l'acte de cession ; l'achèvement des locaux cédés s'appréciera par application des dispositions de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Pour le RESERVATAIRE :

- l'obligation de payer le prix, aux dates et dans les conditions qui seront stipulées à l'acte authentique de cession,
- l'obligation d'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les fractions des charges communes afférentes aux lots cédés, ainsi que tous impôts et taxes y afférents ; devenir membre de plein droit de toute Association Syndicale et supporter sa quote-part dans les dépenses.
- l'obligation de supporter et d'acquitter tous les droits et taxes, honoraires de notaire, taxe de contribution de sécurité immobilière et, d'une manière générale, tous les frais entraînés par la cession dont la quote-part afférente aux lots objet des présentes dans le coût d'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété et éventuellement de la volumétrie, à rembourser au RESERVANT, et ceux afférents aux prêts éventuellement sollicités par lui, à l'exception de la taxe à la valeur ajoutée déjà comprise dans le prix.

Le RESERVANT conservera les pouvoirs de Maître d'Ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la cession, s'il y a lieu, toute convention de cessions de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaire pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction, dont tout ou partie forme l'objet de la réservation.

Le non-paiement à son échéance de toute ou partie des sommes stipulées à terme par le RESERVATAIRE, sera une cause de résolution de plein droit de la cession, si bon semble au RESERVANT, dans le respect des conditions prévues aux articles L. 261-13 et L. 261-14 du Code de Construction et d'Habitation.

L'acte de cession se substituera purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de cession auront effet.

3.1.1 - Faculté de substitution

Au profit du RESERVANT

Il est ici précisé que toute substitution dans le bénéfice du présent contrat de réservation pourra avoir lieu sans l'accord du RESERVATAIRE au profit de toute société existante ou à créer à condition qu'elle n'ait pas pour effet de faire subir au RESERVATAIRE d'autres conditions que celles résultant de ladite réservation, le RESERVANT restant alors garant solidaire de l'exécution des obligations en découlant.

En tout état de cause, cette substitution si elle a lieu, devra se faire avant la signature de l'acte authentique de cession.

3.2- Délais

Si la conclusion de la cession était proposée par le RESERVANT ou son notaire dans les conditions fixées à l'article 2.7 ci-dessus, elle aurait lieu en l'étude du notaire du programme dont les nom et adresse figurent au paragraphe II. « PROJET », avec le concours, le cas échéant, du notaire du RESERVATAIRE.

Dans ce cas, le RESERVANT, ou son notaire, notifiera au RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte de cession au moins un (1) mois avant la date de signature de l'acte de cession et la date de signature. Cette notification interviendra avec l'ensemble des pièces prévues par les lois et décrets en vigueur. Ces pièces pourront lui être adressées sous forme dématérialisée type CD Rom, clé USB conformément aux dispositions de l'article 34 du décret numéro 67-11666 du 22 décembre 1967 ; le RESERVATAIRE reconnaissant qu'il dispose d'un matériel lui permettant d'ouvrir et de lire sans difficulté technique l'ensemble des documents.

Précision étant ici faite que cette notification pourra également intervenir sous la forme d'une lettre recommandée électronique au sens des dispositions de l'article 1369-8 du Code Civil et du Décret n°2011-144 du 2 février 2011. A cette fin, le RESERVATAIRE accepte d'ores et déjà que cette notification puisse être réalisée par voie électronique aux adresses électroniques mentionnées en page 2 des présentes.

En cas de pluralité de RESERVATAIRES, la notification pour être valable sera envoyée à chacun d'eux.

Dans le cas où le RESERVATAIRE ne se présenterait pas pour signer l'acte de cession à la date qui lui aura été communiquée lors de la notification du projet d'acte, le RESERVANT lui adresserait par acte extrajudiciaire, une sommation de se présenter au jour et heure fixés, en l'étude dudit notaire, à l'effet de procéder à la cession.

Si le RESERVATAIRE ne se présentait pas pour la signature de l'acte à la date prévue dans ladite sommation, ledit notaire serait requis par le RESERVANT de dresser un procès-verbal de carence. 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 céder les lots objet de la présente convention à toute personne de son choix, le dépôt de garantie lui demeurant alors acquis, sous réserve des cas de restitution prévus par l'article R. 261-31 du Code de Construction et d'Habitation.

La cession n'existera que par la signature de l'acte authentique.

3.3 - Prix et modalités de paiement

3.3.1 – Prix et Taxe à la Valeur Ajoutée

Le prix des biens réservés aux présentes est stipulé au 1.2 ci-dessus. Ce prix s'entend Taxe à la Valeur Ajoutée comprise au taux de 5,5% (cinq et demi pour cent) conformément à l'article 278 sexies III 4° b) du code général des impôts. En cas de modification de ce taux de TVA, le prix serait modifié pour tenir compte de l'incidence de cette modification, toute variation du taux de cette TVA faisant le profit ou la perte du RESERVATAIRE. Il en serait de même pour tenir compte de l'incidence de tout autre impôt, redevance ou taxe dus à raison de la cession des biens qui postérieurement à ce jour, viendraient à être modifiés ou qui deviendraient applicables.

3.3.2 - Modalités de paiement

Le prix est payable selon l'échéancier indiqué au 2.9. Il est précisé que la date de livraison et d'exécution des travaux énoncée au 2.8 est susceptible d'être modifiée comme il sera dit au 4.4 ci-après.

Le paiement du prix sera garanti par le privilège du vendeur, réservé au RESERVANT indépendamment de l'action résolutoire dont il fera également réserve à son profit.

Les règlements devront être effectués dans le délai de dix (10) jours suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement de travaux établie dans les conditions précisées à l'acte de cession.

3.4 - Date prévisionnelle de livraison

La date prévisionnelle de livraison est indiquée au 2.8. Il est précisé que les dates d'avancement des travaux ou de livraison sont approximatives et peuvent être retardées en raison de la survenance d'un cas de force majeure et/ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérées comme des causes légitimes :

- Les intempéries suivant le tableau climatologique mensuel publié par la station météorologique localement compétente, selon décompte établi par le maître d'œuvre.
- La grève, qu'elle soit générale, ou particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou celles qui perturberaient le déroulement ou l'approvisionnement du chantier.
- l'ouverture d'une procédure collective en cessation de paiement de l'un des intervenants sur le chantier.
- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, comme par exemple la découverte de vestiges archéologiques à l'occasion du terrassement, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT.
- Les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, mouvements de rue, ou accidents de chantier.
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux.
- Les retards dans le paiement des différentes fractions du prix de vente payable à terme.

- Les arrêts de chantier et/ou suspensions d'activité sur le chantier, à moins qu'ils ne soient fondés sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT.
- Les anomalies du sous-sol inconnues par le RESERVANT au jour de la mise en vente, de nature à nécessiter des fondations spéciales, ou des reprises en sous-œuvre d'immeubles avoisinants, ou des travaux non programmés sous les bâtiments destinés à être démolis.
- Les incidents graves de chantier dont les causes ne pourraient être imputables au RESERVANT.
- Le retard imputable aux services publics concédés et notamment les organismes concessionnaires et régie fermière dans la mise à disposition des différents fluides (EDF, Cie des eaux, etc..), à moins que ce retard ne soit fondé sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT.
- Les retards imputables au RESERVATAIRE (choix tardif des prestations intérieures, ou travaux supplémentaires ou modificatifs).
- Les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, et notamment celui lié à la propagation du Coronavirus SARS-CoV-2, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement 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.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du 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.

3.5 - Dépôt de garantie

En contrepartie de la réservation, objet du présent contrat, le RESERVATAIRE verse, à un compte spécial ouvert à son nom, en l'étude du notaire ou de l'établissement financier désigné à l'article 2.5., un dépôt de garantie dont le montant est stipulé au 1.3 ci-dessus 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 en cas de réalisation de la cession si elle est versée par virement bancaire, et sera restituée au RESERVATAIRE le jour de la cession si elle est versée par chèque.

Cette somme déposée en garantie sera par ailleurs acquise au RESERVANT :

- dans le cas où le RESERVATAIRE ferait connaître son intention de ne pas signer ou ne se présenterait pas au rendez-vous fixé pour la signature de l'acte de cession ou encore refuserait de signer ledit acte dans le délai visé à l'article 4.2. ci-dessus, après avoir été notifié du projet d'acte dans les conditions prévues au présent contrat.

En tant que de besoin, le RESERVATAIRE donne par les présentes, ordre irrévocable au notaire ou à l'établissement financier désigné à l'article 2.5, 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, et en outre dans les mêmes conditions et sur justificatifs dans les cas suivants, limitativement énumérés et pour autant qu'en considération de leur survenance, le RESERVATAIRE exprime le souhait de ne plus acquérir, savoir :

- décès du RESERVATAIRE (en cas de pluralité de RESERVATAIRES, décès de l'un d'eux),
- licenciement du RESERVATAIRE (en cas de pluralité de RESERVATAIRES, licenciement de

- celui qui au sein de la cellule familiale détient le pouvoir économique),
- mutation du RESERVATAIRE dans un département non limitrophe pour des nécessités de service (en cas de pluralité de RESERVATAIRES, mutation de celui qui au sein de la cellule familiale détient le pouvoir économique).

Le dépôt de garantie sera également restitué :

- dans le cas où le RESERVANT n'offrirait pas la cession dans le délai indiqué au 2.7 ci-après,
- 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. Ce délai de rétractation commencera à courir à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée contenant le présent contrat de réservation,
- le jour de la cession, en cas de réalisation de la cession, s'il a été versé par chèque,
- ou encore, en cas de défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives stipulées aux présentes, ainsi que dans les autres cas visés à l'article R. 261-31 reproduits à l'article suivant (4.6).

3.6 - Reproduction des articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation

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 RESERVANT 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 RESERVANT 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. »*

3.7 - Remise des documents

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu, annexés aux présentes :

- le plan masse de l'ensemble immobilier,
- le plan des locaux à usage d'habitation,
- le plan des annexes privatives
- la notice descriptive sommaire,
- l'état des risques et pollutions.

Et le cas échéant (facultatif) :

- l'annexe relative à la prise de connaissance par le RESERVATAIRE des produits et services proposés par le Groupe.

3.8 - 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 domicile tel qu'indiqué en tête des présentes.

3.9 - Données personnelles

Il est tout d'abord rappelé que le terme Données Personnelles ou Données à caractère Personnel désigne l'ensemble des informations qui permettent d'identifier directement ou indirectement une personne physique et de manière plus générale les données qualifiées de « données personnelles » au sens de l'article 2 de la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, de la jurisprudence et de l'article 4 du règlement 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 applicable à compter du 25 mai 2018 (RGPD).

Les Données Personnelles du Réservataire ont été recueillies par le Réservant dans le cadre (i) des échanges précontractuels tendant à la réservation et (ii) à l'établissement du présent contrat de réservation et par suite de l'acte de cession en l'état futur d'achèvement en cas de réitération du contrat de réservation.

Ces données pourront faire l'objet d'un traitement, informatisé ou non, par la société COGEDIM GESTION (société du Groupe ALTAREA COGEDIM) en sa qualité de Responsable de Traitement, destiné à l'établissement du contrat, à sa gestion, au suivi de la relation contractuelle et au respect des obligations légales et réglementaires afférentes et d'une manière générale à l'exécution du Contrat entre les Parties en ce compris l'ensemble des services fournis par le Réservant ou par la société COVALENS (société du même Groupe).

Les données à caractère personnel sont destinées aux services internes du Réservant concernés par l'exécution du contrat ainsi qu'à la société COVALENS et à leurs Prestataires Techniques ainsi qu'aux Prestataires ayant à en connaître aux fins d'exécution du Contrat ou des services.

Ces Données Personnelles ne font l'objet d'aucun transfert en dehors du territoire de l'UE. Elles sont conservées pendant la durée du présent contrat de réservation et le cas échéant, de sa réitération, augmentée du délai de prescription légale.

En application de la réglementation applicable à la protection des données personnelles, le Réservataire dispose sur ses données de droits (i) d'accès, (ii) de rectification, (iii) d'effacement, (iv) de limitation et (v) de portabilité vers un prestataire tiers le cas échéant. Il peut en outre s'opposer à tout moment au traitement de ses données. Le Réservant pourra cependant légitimement s'opposer à toute demande d'effacement ou d'opposition d'une donnée indispensable à l'exécution normale du contrat.

Le Réservataire peut faire valoir ses droits en contactant le DPO à l'adresse dpo@altareacogedim.com en justifiant de son identité. En cas de litige, il dispose également du droit de saisir la CNIL.

3.10 – Litiges

En cas de désaccord ou de litige concernant l'exécution du présent contrat, les parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable à leurs différends, dans un délai raisonnable, avec l'intervention du Service Clientèle du Groupe ALTAREA COGEDIM (Pôle Client).

Conformément à l'article L 616-1 du code de la consommation, le RESERVATAIRE est informé par le RESERVANT qu'il a la possibilité, en cas de contestation non résolue au préalable avec le Service Clientèle, de recourir à la procédure de médiation de la consommation en saisissant le médiateur MEDIMMOCONSO par voie postale à l'adresse suivante : Association MEDIMMOCONSO, 3 avenue Adrien Moisant - 78400 Chatou ou depuis son site internet <http://medimmoconso.fr/>.

3.11 – Faculté de rétractation

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

A cet effet, un exemplaire du présent contrat de réservation avec ses annexes lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans un délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le RESERVATAIRE pourra exercer la faculté de rétractation, et ce en le notifiant au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier, à son choix exclusif.

Il est ici précisé au RESERVATAIRE que :

- dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.
- en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant,
- en cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Reproduction des articles L.271-1 et L.271.2 du code de la construction et de l'habitation

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 € d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

3.12 - Garantie Financière d'Achèvement

Une Garantie Financière d'Achèvement sera souscrite auprès d'un établissement financier, conformément à l'article R. 261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation.

3.13 - Assurances

Le RESERVANT déposera chez le notaire désigné au plus tard avant la signature de la première cession notariée une attestation d'assurance Dommage Ouvrage et Constructeur Non Réalisateur concernant les polices souscrites auprès de la compagnie AXA (Courtier VERSPIEREN), ou toute autre Compagnie d'Assurance notoirement solvable, ainsi que la quittance de paiement des primes provisionnelles exigibles.

3.14 - Accès au chantier

En raison des dangers que présente un chantier de construction, le RESERVATAIRE s'interdit formellement de pénétrer en cours de construction dans l'immeuble cédé ou dans tout autre immeuble construit par le RESERVANT et renonce à tous recours s'il lui advenait de passer outre à cette interdiction.

3.15 – Garanties légales

La garantie financière d'achèvement (GFA)

Fournie par une banque, un établissement financier une entreprise d'assurance ou une société de caution mutuelle, au vendeur, la garantie financière d'achèvement vise à assurer à l'acquéreur l'achèvement de l'immeuble, en cas de défaillance du vendeur, par le versement des sommes nécessaires à cet achèvement.

La garantie des vices et des défauts de conformité apparents

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des vices de construction apparents comme tout vendeur. Toutefois, en lors de la cession d'un bien en l'état futur d'achèvement, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la cession, la Loi accorde à l'acquéreur un délai d'un (1) mois à compter de la prise de possession pour dénoncer les vices apparents. L'action en garantie des vices apparents doit être engagée dans un délai d'un (1) an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.

La garantie biennale

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien cédé. Cette garantie court pendant un délai de deux (2) ans à compter de sa réception.

La garantie décennale

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est responsable des vices cachés. Lorsque ceux-ci portent atteinte à la solidité ou à la destination du logement et qu'ils surviennent dans un délai de dix (10) ans suivant la réception de l'immeuble, ils relèvent de la garantie décennale.

La garantie d'isolation phonique

En application de l'article L111-11 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un (1) an à compter de la prise de possession.

3.16 – Note d'information sur la pollution

Le rapport de contrôle de la qualité de l'air intérieur et analyse des risques sanitaires, réalisée par SOLER Environnement en Avril 2019, décrit les mesures conservatoires à prendre en compte afin de rendre le projet conforme à l'usage d'habitation. En effet, des anomalies en métaux lourds et en hydrocarbures dans les sols, ainsi que la présence d'une pollution résiduelle en COHV et BTEX. En accord avec la méthodologie nationale, il peut être envisagé le maintien d'un recouvrement de ces terres polluées par des terres saines issues du site ou par une couche minéralisée (dallage, bitume) pérenne et en bon état.

De renforcer l'étanchéité aux polluants volatils issus du sol au niveau des singularités, à l'interface sol/bâtiment.

Dans les zones d'espaces verts sans revêtements, il y aura lieu d'éviter toute possibilité de contact direct, par le maintien d'un recouvrement de ces terres par des terres saines (minimum de 100cm), avec la pose d'un grillage avertisseur à l'interface impactes/terres saines, ce qui permettra

d'éliminer tout risque d'exposition.

Au rez-de-chaussée, il sera mis en œuvre une ventilation mécanique afin d'éviter une accumulation de composés volatils issus du sol et d'assurer sur le long terme une maîtrise des risques d'expositions des usagers au site.

Fait à Paris

Le 04/05/2023

En trois exemplaires

LE RESERVANT

Signature

LE RESERVATAIRE

Signature

In Process

DocuSigned by:
DAGHAR Aladin
B252873C9AF047E...