
CONTRAT PRÉLIMINAIRE DE RÉSERVATION DANS LE CADRE D'UN BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Entre les soussignées :

Ci-après dénommée «le RÉSERVANT»,

D'UNE PART,

ET

Acquéreur :

Civilité / Statut (1) :

Nom :

Nom de jeune fille :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Département / arrondissement :

Nationalité :

(si nationalité étrangère, joindre au contrat une photocopie du passeport)

Domicile :

Tel. domicile :

Tel. bureau :

Tel. mobile :

Mail :

Profession :

Revenus annuels :

Situation de famille : marié(e) célibataire
 union libre pacs divorcé(e) veuf(ve)

Contrat de mariage : communauté
 séparations de biens autres

Date du mariage :

Lieu :

Date du contrat de mariage :

Nom et ville du notaire l'ayant reçu :

Date du décès du conjoint :

Date du jugement du divorce :

Tribunal de grande instance de :

(1) Rayer la mention inutile

Acquéreur :

Civilité / Statut (1) :

Nom :

Nom de jeune fille :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Département / arrondissement :

Nationalité :

(si nationalité étrangère, joindre au contrat une photocopie du passeport)

Domicile :

Tel. domicile :

Tel. bureau :

Tel. mobile :

Mail :

Profession :

Revenus annuels :

Situation de famille : marié(e) célibataire
 union libre pacs divorcé(e) veuf(ve)

Contrat de mariage : communauté
 séparations de biens autres

Date du mariage :

Lieu :

Date du contrat de mariage :

Nom et ville du notaire l'ayant reçu :

Date du décès du conjoint :

Date du jugement du divorce :

Tribunal de grande instance de :

D'AUTRE PART,

Paraphes

IL EXPOSE CE QUI SUIT :

CONDITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CADRE JURIDIQUE DE L'OPÉRATION

a donc souhaité, en faisant appel à un opérateur, la société _____, mettre en place un montage en Bail Réel Solidaire dont la particularité est de dissocier le foncier du bâti, dans les conditions de l'article L 255-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Ce montage passe par l'achat des millièmes indivis du terrain et des droits à construire attachées aux lots identifiés sous des numéros de copropriété.

En conséquence, l'OFS signera, concomitamment à l'achat des millièmes indivis du terrain et des droits à construire, un Bail Réel Solidaire Opérateur avec le RÉSERVANT pour construire le projet décrit à l'article 3.

Conformément à l'article L 255-3 du CCH, le RÉSERVANT commercialise en l'état futur d'achèvement les logements à des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article L 255-2 du CCH et signera avec les acquéreurs-personnes physiques en suivant une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) contenant cession des droits réels immobiliers dont l'Opérateur est titulaire en vertu du BRS.

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

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

Dès la première VEFA signée, l'ensemble immobilier à édifier sera soumis au régime de la copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965 et ses textes subséquents.

Le règlement de copropriété contenant un état descriptif de division sera établi par le notaire en charge de la régularisation de l'acte authentique avec le concours d'un cabinet de Géomètre Expert, désigné par le RÉSERVANT.

Une copie de cet acte sera remise au RÉSERVATAIRE lors de la notification du projet d'acte de vente.

ARTICLE 2 - PROJET DE CONSTRUCTION

Paraphes

ARTICLE 3 - DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROGRAMME

ARTICLE 4 - DÉLAI PRÉVISIONNEL D'EXÉCUTION

Le délai prévisionnel d'exécution, précisé ci-après, pourra être différé en cas de survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Seront notamment considérées comme causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- les intempéries, soit justifiées par un relevé de la station météorologique la plus proche, soit prises en charge par la Caisse des Congés Payés du Bâtiment.
- la grève (qu'elle soit générale ou particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier).
- la mise en règlement judiciaire, en liquidation judiciaire ou en faillite de l'une ou l'autre des entreprises travaillant sur le chantier ou en assurant l'approvisionnement.
- la résiliation d'un marché de travaux dû à la faute d'une entreprise.
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au Vendeur).
- l'intervention de la direction des monuments historiques ou autre administration en cas de découverte de vestiges archéologiques dans le terrain.
- les troubles résultant d'hostilités, attentats, mouvements de rue, guerre civile ou étrangère, révolution, cataclysme, incendie, inondations ou accident de chantier.
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires de service public ou mission de service public (Electricité, Gaz, Eau, etc.),
- la découverte de zones de pollution ou de contamination des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol telles que notamment présente ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à la réalisation de remblais spéciaux, de fondations spécifiques ou de reprises en sous-oeuvre des immeubles voisins et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,
- les retards de paiement du RÉSERVATAIRE.

Paraphes

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré a fait obstacle à la poursuite des travaux.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, le RÉSERVANT et le RÉSERVATAIRE, d'un commun accord déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi, sous sa propre responsabilité, par l'architecte du programme.

Le décompte des causes légitimes de suspension du délai de livraison sera effectué à compter de la date d'ouverture du chantier.

Il est précisé qu'en cas de livraisons par tranche de l'ensemble immobilier, le RÉSERVATAIRE s'interdit d'ores et déjà toute réserve ou réclamation relative à l'état d'avancement des travaux des autres tranches.

Etant précisé que :

- La date ci-dessous indiquée n'est que prévisionnelle. Elle est communiquée à titre d'information et ne sera contractuelle qu'à partir de la régularisation de l'acte notarié.
- La date de livraison correspond à l'achèvement du lot au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, du bien et de ses annexes.
- Les plantations et clôtures ne sont pas concernées par cet engagement de livraison, de même que le parachèvement des aménagements extérieurs.
- Cette date ne pourra être respectée en ce qui concerne les biens réservés que dans la mesure où la quote-part du prix d'acquisition exigible aura été réglée intégralement avant la livraison selon l'échéancier ci-après défini.
- Tous travaux modificatifs du fait du RÉSERVATAIRE libéreront le RÉSERVANT du respect de la date de livraison contractuelle.
- Le RÉSERVATAIRE s'engage, dès à présent, à supporter les inconvénients inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier et renonce expressément à tout recours pour trouble de jouissance de ce fait.

Qualité et pouvoirs du Réservant (l'Opérateur) pour assurer l'exécution des travaux

Pour permettre au Réservant (l'Opérateur) d'exécuter son obligation d'achever l'Immeuble, l'Opérateur conserve et conservera la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à la date la plus lointaine entre l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité des constructions et l'extinction de la garantie de parfait achèvement.

L'OFS et le Réservataire devenu Preneur ne pourront pas s'immiscer dans les opérations de construction à la charge de l'Opérateur et se prévaloir, concernant les Preneurs, de la qualité de titulaires de droits réels immobiliers pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

L'Opérateur se réservera en particulier le droit de déposer toute demande de permis de construire modificatifs ou complémentaires, et, au cas où les autorisations administratives seraient obtenues, de mettre en œuvre les permis de construire modificatifs ou complémentaires.

En conséquence :

A - Les Preneurs devront constituer et l'OFS constituera l'Opérateur pour leur mandataire exclusif à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction de l'Immeuble et notamment d'établir toutes conventions de voisinage, de cour commune, de passer tous contrats de mitoyenneté, d'héberge, de prospect, de servitudes ou tel autre qu'il appartiendra ou toute servitude qui serait demandée par la commune ou les concessionnaires. Cette liste étant purement énonciative et non limitative.

B - En outre les Preneurs devront conférer et l'OFS confèrera à l'Opérateur, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de dispositions portant sur les parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ;
- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire et leurs modificatifs ;
- pour assurer la desserte de l'Immeuble et son raccordement avec les réseaux de distributions et les services publics.

Et tous pouvoirs pour déposer toute demande de permis de construire modificatif en vue de l'obtention de la conformité.

C - Les Preneurs devront investir et l'OFS investira l'Opérateur de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition qu'elle qu'en soit l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles soit à la réalisation de l'Immeuble soit à sa desserte.

D - En outre, l'Opérateur aura seul qualité pour passer avec les sociétés concessionnaires de services publics les conventions qui peuvent être nécessaires à la desserte et à l'équipement de l'Immeuble et notamment toutes constitutions de servitudes.

E - Les pouvoirs seront conférés à l'Opérateur dans l'intérêt des différents Preneurs et de l'OFS et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par l'Opérateur. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables et ils expireront le jour de l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité pour l'ensemble du projet. Ils ne s'éteindront pas en cas de cession par les Preneurs ou l'OFS ni en cas de mutation entre vifs ou forcée, ou à cause de mort.

F - L'Opérateur devra rendre compte à ses mandants conformément à l'article 1993 du Code Civil. Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, à titre notamment d'achat de servitudes, d'acquisition de terrain ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par l'Opérateur seront supportées par ce dernier, sans pouvoir être compensées avec des sommes dont l'Opérateur serait, en sa qualité de mandataire, redevable envers les Preneurs ou l'OFS.

ARTICLE 5 - MODALITÉS EN CAS DE NON RÉALISATION DU PROJET

Le RÉSERVANT se réserve expressément la possibilité de ne pas réaliser la construction projetée.

Dans ce cas, il devra en informer le RÉSERVATAIRE dans un délai ne devant pas excéder dix-huit mois à compter des présentes.

Le RÉSERVATAIRE serait alors, mais exclusivement dans cette hypothèse, délié de tout engagement et la somme versée à titre de dépôt de réservation lui serait intégralement remboursée sans que le RÉSERVATAIRE ait à justifier de l'un des critères prévus par l'article L 261-15 du code de la construction et de l'habitation pour le remboursement. Le détail des modalités de remboursement est visé ci-après.

Le RÉSERVATAIRE ne pourrait en aucun cas réclamer une indemnité pour préjudice à quelque titre que ce soit, ce qu'il accepte expressément.

ARTICLE 6 - CONDITIONS DE RESSOURCES NÉCESSAIRES À LA SIGNATURE D'UN CONTRAT DE RÉSERVATION DE CESSION DE DROITS RÉELS IMMOBILIERS ISSU DU DISPOSITIF BRS

Le RÉSERVATAIRE, pour signer le contrat de réservation, doit répondre à certains critères et justifier de ses ressources en fournissant à la signature des présentes la copie de son avis d'imposition de l'année N-2.

Le programme immobilier ci-dessus décrit, sur lequel porte le présent contrat préliminaire, s'inscrit dans les plafonds de ressources prévues à l'article L. 255-2 du CCH et précisées par l'article R. 255-1 du même code. Ce dernier dispose que le plafond de ressources du preneur des droits réels est celui fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 331-76-5-1, texte abrogé et remplacé par l'article D. 331-76-5-1.

Les ressources du Réservataire ne doivent donc pas excéder les plafonds de ressources fixés par l'annexe III à l'arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière.

Ces plafonds sont révisés le 1er janvier de chaque année, en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac appréciée entre le 1er octobre de l'avant-dernière année et le 1er octobre de l'année précédente.

Le RÉSERVATAIRE doit ainsi répondre aux conditions de ressources ci-après détaillées selon le nombre de personnes destinées à occuper le logement.

Concernant les conditions de ressources, les revenus fiscaux de référence de l'année N-2 du RÉSERVATAIRE doivent être égaux ou inférieurs aux montants suivants :

Composition du foyer	Plafond BRS Zone A et Abis
1 personne	37 581 €
2 personnes	56 169 €
3 personnes	73 630 €
4 personnes	87 909 €
5 personnes	104 592 €
6 personnes	117 694 €
Par pers. suppl.	13 116 €

ARTICLE 7 - DESTINATIONS DES BIENS

Le RÉSERVATAIRE s'engage à ce que les biens objet des présentes, soient affectés à l'usage d'habitation principale conformément à l'article L 255-1 du CCH.

L'OFS pourra procéder à des contrôles et pourra, notamment, demander annuellement la transmission par le RÉSERVATAIRE d'une copie de son dernier avis de taxe d'habitation ou de tout autre document susceptible de justifier de cette résidence principale (notamment de son attestation d'assurance multirisques habitation).

Absence de Possibilité de louer les Biens

- Le Preneur ne pourra pas louer les Biens.

Activités accessoires autorisées

- Aucune activité accessoire ne pourra être exercée dans les Biens, en dehors de la domiciliation d'entreprises telle que prévue par l'article L.123-10 du code de commerce et les activités professionnelles à domicile (type garde d'enfants).

ARTICLE 8 - DURÉE DES DROITS RÉELS CÉDÉS

Rappel des dispositions de l'article L255-10-1 du CCH :

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

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

Les droits réels immobiliers attachés aux biens, objet des présentes sont temporaires comme visé à l'article L255-10-1 du CCH.

Il est ici rappelé qu'en application de l'article L255-3 du CCH « La cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre l'organisme de foncier solidaire et chacun des preneurs et désolidarise les preneurs entre eux et chaque preneur de l'opérateur.

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

Paraphes

Les droits réels seront cédés pour une durée de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF ANS (99 ans) à compter de la livraison des biens par le RÉSERVANT.

Il est ici précisé que dans le cadre de la cession des droits réels immobiliers ou la transmission à un preneur agréé par l'OFS, le BRS opérateur sera de plein droit prorogé afin de permettre au preneur agréé de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle initialement prévue dans le BRS, et ce conformément aux articles L255-12 et L255-14 du CCH

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

ARTICLE 9 - PRIX ET REDEVANCE

Article 9-1 Modalités de paiement – Indexation

Article 9-1-1 Prix au titre de l'accession à la propriété des Biens

Il est rappelé que le BRS opérateur étant signé en application de l'article L.255-3 CCH, le prix de l'accession à la propriété des Biens, pris en leur état futur d'achèvement, fixé aux termes de la Cession des Droits Réels Immobiliers, constitue la Valeur Initiale d'Acquisition. Ce prix sera payé par le Réservataire au Réservant (l'Opérateur) au titre de la Cession des Droits Réels Immobiliers et dans les conditions de celle-ci, visées aux conditions particulières du présent contrat de réservation ci-après visées.

Article 9-1-2 Redevance

Chaque réservataire devenu Preneur s'acquittera auprès de l'OFS de la Redevance mensuelle fixée ci-après dans les conditions particulière du présent avant-contrat à l'Article 25-2 correspondant au Bien le concernant, que le Preneur paiera à l'OFS en son siège social à terme échu le 28 de chaque mois. Sous la forme d'un virement sur le compte visé ci-après :

Les sommes dues sont stipulées indivisibles.

Date d'effet :

La Redevance n'est due qu'à compter de l'Entrée en Jouissance du Réservataire devenu Preneur dans les Biens, amiablement ou réputée effectuée conformément aux stipulations de la Cession des Droits Réels Immobiliers.

Paiement :

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.

Paraphes

Révision :

La Redevance de base ainsi fixée sera indexée, annuellement, au premier trimestre suivant la date anniversaire de l'Entrée en Jouissance dans les Biens, en fonction des variations de l'Indice de révision des loyers (IRL), publié par l'INSEE, étant toutefois précisé que :

- pour la première indexation qui devra intervenir à la première date anniversaire de l'Entrée en Jouissance dans les Biens, le taux de variation indiciaire annuel sera calculé en fonction de la variation entre l'indice de base qui sera le dernier indice publié à la date de l'Entrée en Jouissance dans les Biens et l'indice de révision, qui sera l'indice du même trimestre calendaire de l'année suivante ; et
- pour les indexations suivantes, l'indice de base sera l'indice de révision ayant servi pour la précédente indexation et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante et ainsi de suite pour les années successives.

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

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

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

Article 9-2 Sanction

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 vingt pour cent (20%) à titre d'indemnité 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.

ARTICLE 10 - TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET MODALITÉS DE LIVRAISON / TRAVAUX ET OBLIGATION D'ENTRETIEN / ASSURANCE MULTIRISQUES ET RESPONSABILITÉ CIVILE / VISITE DE L'IMMEUBLE PAR L'OFS

ARTICLE 10.1 - TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET MODALITÉS DE LIVRAISON

Le RÉSERVATAIRE aura la jouissance des biens à compter du jour de la date de livraison.

En vue de la livraison des biens, le RÉSERVANT précisera, deux mois avant, au RÉSERVATAIRE la quinzaine durant laquelle la livraison du bien pourra avoir lieu, et tiendra à sa disposition, au moment venu, le certificat d'achèvement du logement établi par l'Architecte.

Suite à l'établissement du procès-verbal contradictoire d'état des lieux, valant livraison, il sera procédé à la remise des clés au RÉSERVATAIRE.

La constatation de la réalisation du stade Livraison des Biens n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat ni renonciation aux droits que l'OFS et les futurs Preneurs tiennent de l'article 1642-1 du Code civil.

De son côté, le Réservataire s'engage à en prendre possession et à payer la partie du prix qui sera exigible à ce moment, suivant les modalités définies dans les Conditions Particulières.

Droit réel résultant du BRS – Propriété des Biens

Après la signature de l'acte authentique de Cession des Droits Réels Immobiliers, le Réservataire devenu Preneur disposera, dans les conditions et les limites légales ainsi que celles précisées ci-après et à la Cession des Droits Réels Immobiliers, des prérogatives et obligations du propriétaire sur le Bien concerné.

Jouissance des Biens

Le premier Preneur aura la jouissance du Bien concerné le jour de l'Entrée en Jouissance telle que définie en tête des présentes.

Les ayants-droits de ce dernier auront la jouissance du Bien concerné à la Date de la Cession des Droits Réels Immobiliers qui leur est consentie.

Rappel : Redevance

La Redevance sera due à compter du jour de l'entrée en jouissance des biens par le Réservataire devenu Preneur soit à compter du jour de la date de livraison.

ARTICLE 10.2 - TRAVAUX ET OBLIGATION D'ENTRETIEN

Il est ici rappelé qu'en fin de BRS, les Droits Réels reviendront dans le patrimoine de l'OFS, et par conséquent l'OFS deviendra par accession propriétaire des Biens moyennant le paiement d'une indemnité en application de l'Article intitulé « Modalités d'indemnisation des droits réels du Preneur ».

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

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

Le preneur ne peut, sans autorisation du bailleur et après signature d'un avenant au bail, exécuter des travaux, à l'exception de ceux nécessaires à la conservation du bien en état d'usage, conformément aux stipulations du bail.

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

Le Preneur sera tenu d'assurer à ses frais et sous sa responsabilité toutes les réparations et tous travaux d'entretien, y compris des grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil, les normes en vigueur et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments d'aménagement au fur et à mesure que cela s'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 Preneur sera responsable de tous dégâts occasionnés par les neiges, les gelées, les fouilles ou toutes autres causes d'engorgement et de fuites au travers des toitures et murs, et devra faire procéder à l'enlèvement des neiges, au nettoyage des chéneaux et des gouttières, à la préservation des conduites et tout autre élément constituant l'Immeuble.

Dans le cas où, un (01) mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet adressée par l'OFS, le Preneur n'a pas fait les diligences nécessaires pour exécuter les travaux qui sont à sa charge en vertu des présentes, l'OFS peut, 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 Preneur.

ARTICLE 10-3 - ASSURANCE MULTIRISQUES ET RESPONSABILITÉ CIVILE

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

Assurance à souscrire par le syndic

Sont, et en tant que de besoin, rappelés par extrait les termes de l'article L.255-7 du Code de la construction et de l'habitation :

« (...) - Le preneur (...) est tenu des réparations de toute nature en ce qui concerne les constructions existantes au moment du bail et celles qui auront été édifiées, mais il n'est pas obligé de les reconstruire s'il prouve qu'elles ont été détruites par cas fortuit, force majeure, ou qu'elles ont péri par le vice de la construction antérieure au bail. En cas de sinistre entraînant résiliation du bail, le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels, dans les conditions prévues par le bail. - (...) »

Pour la reconstruction et remise en état, le syndicat des copropriétaires, dûment représenté par le syndic, devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire ou réhabiliter/rénover l'Immeuble et/ou ses parties communes sinistré(es) ou de remettre en état les parties détruites dans un délai de trente-six (36) mois à compter de l'évènement, et dans le cas susvisé de l'article L.255-7 CCH, le BRS sera résilié, et le Preneur sera indemnisé de la valeur de ses Droits Réels, dans les conditions prévues à l'Article intitulé « Modalités d'indemnisation des droits réels du preneur ».

Cette résiliation n'entraînera aucune autre indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties que celle prévue ci-dessus, et l'OFS reprendrait alors l'Immeuble et les vestiges résultant de la destruction.

L'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra à l'OFS à charge pour ce dernier d'indemniser le Preneur conformément aux conditions de l'Article intitulé « En cas de sinistre sans possibilité de reconstruire ou réhabiliter/rénover l'Immeuble et/ou ses parties communes sinistré ».

Durant ce temps, la Redevance due par le Preneur continue à courir, sauf souscription par le syndic, agissant en vertu du mandat d'intérêt commun, d'une assurance couvrant ce risque spécifique.

Assurance souscrite par le Preneur

Le Preneur sera tenu de souscrire une police garantissant les dommages immobiliers et les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que le Preneur peut encourir en sa qualité de propriétaire par accession des Biens.

Le Preneur souscrira également une police d'assurance destinée à garantir les dommages pouvant atteindre tous les aménagements qu'il aura pu apporter à l'Immeuble ainsi qu'à tous les biens meubles, matériels et marchandises contenus à l'intérieur ainsi que les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il est susceptible d'encourir vis-à-vis des tiers et des voisins, y compris le trouble de jouissance.

Le Preneur fera ainsi assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les autres risques locatifs.

Le Preneur sera tenu :

- de ne pas brancher d'appareils de chauffage sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause, ainsi que des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre ;
- d'accepter les clauses de renonciation à recours réciproques stipulées de manière usuelles dans les contrats d'assurances.

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

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

ARTICLE 10-4 - VISITE DE L'IMMEUBLE PAR L'OFS-ACCÈS EN CAS D'URGENCE

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

Pour les besoins de l'Article intitulé « ASSURANCE MULTIRISQUES ET RESPONSABILITE CIVILE », le Preneur devra signaler à l'OFS tout désordre dès qu'il en aura eu connaissance et ce, pendant toute la durée du Bail, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation du dommage résultant de son silence.

Si ces prescriptions ne sont pas observées et qu'un événement susceptible d'entraîner des conséquences dommageables nécessite l'accès aux Biens, l'OFS est expressément autorisé à faire ouvrir les portes par un serrurier dont le coût d'intervention devra être remboursé par le Preneur à l'OFS.

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

ARTICLE 11 - FORME DE LA VENTE

Le RÉSERVANT vendra les droits réels sur les différents lots de copropriété en cours de construction suivant la forme de vente en l'Etat Futur d'Achèvement au sens de l'article 1601.3 du code Civil et des articles L261-10 et suivants et R 261.1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, dans le cadre des dispositions de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 modifiée et des textes subséquents.

Les plans de chacun des lots ainsi que les documents réglementaires relatifs aux constructions seront déposés au rang des minutes du notaire en charge de l'acte authentique de vente, avec l'état descriptif de division et le règlement de copropriété, afin d'être consultables par le RÉSERVATAIRE.

ARTICLE 12 - GARANTIES LÉGALES ET ASSURANCES

Le RÉSERVANT s'engage à souscrire les garanties suivantes :

La garantie des vices et des défauts de conformité apparents :

Sont apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil, les vices et défauts de conformité qui, à la fois :

- auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires,
- et se révéleraient avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par le RÉSERVATAIRE ou, si cet événement est postérieur, avant la réception des travaux.

Les défauts de conformité avec les énonciations du descriptif et des plans, doivent être dénoncés par lettre recommandée avec accusé de réception au RÉSERVANT dans le délai d'un mois, à compter de la livraison ou de la prise de possession si celle-ci est postérieure, à peine de déchéance du RÉSERVATAIRE de tous droits et actions à raison de ces défauts de conformité.

Toute action contre le RÉSERVANT en garantie de défaut de conformité apparent, notifié dans le délai et les conditions indiqués ci-dessus, devra être introduite dans un délai d'un an à compter de l'expiration du délai d'un mois suivant la livraison ou de la prise de possession si celle-ci est postérieure, à peine de forclusion.

La garantie de bon fonctionnement :

Le RÉSERVANT est tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement qui sont dissociables de l'IMMEUBLE.

Conformément aux dispositions de l'article 1792-3 du Code civil (reprises à l'article L 111-16 du Code de la construction et de l'habitation), cette garantie s'applique pendant un délai de deux ans à compter de la réception des travaux. Toute action à l'encontre du RÉSERVANT à raison de cette garantie de bon fonctionnement sera prescrite à l'expiration du délai de deux ans.

La garantie décennale :

En application des dispositions de l'article 1646-1 du Code Civil, le RÉSERVANT est tenu à la garantie de responsabilité décennale telle qu'elle est édictée par les articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code Civil.

Cette garantie concerne tous les vices compromettant la solidité de l'ouvrage, le rendant impropre à sa destination et tous vices qui affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables, à condition qu'ils surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble.

La garantie d'isolation phonique :

Conformément aux dispositions de l'article L124-4 du Code de la construction et de l'habitation, le RÉSERVANT est garant à l'égard du RÉSERVATAIRE, premier occupant de chaque logement de la conformité aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Cette garantie est exclusivement limitée au premier occupant de chaque logement d'habitation et toute action à l'encontre du RÉSERVANT à raison de cette garantie, sera prescrite, soit au départ du premier occupant du logement, soit en tout état de cause, à l'expiration du délai d'un an à compter de la prise de possession du RÉSERVATAIRE si celui-ci se maintenait dans les lieux.

GARANTIE	DÉLAI	POINT DE DÉPART	TEXTE
Vices tôt apparus ou défaut de conformité (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession).	1 mois	Le plus tardif des deux évènements. Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession.	1642-1 du code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L124-4 CCH
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 du code civil
Dommages : <ul style="list-style-type: none">Compromettant la solidité de l'ouvrageRendant impropre à sa destinationAffectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1 / 1792 et 1792-2 du code civil

Le RÉSERVANT s'engage également à souscrire une Assurance dommages-ouvrage et de responsabilité civile décennale rendues obligatoires par la loi 78-12 du 4 janvier 1978.

L'ensemble de ces justificatifs seront transmis au notaire en charge de l'acte authentique de vente.

Garantie financière d'achèvement

L'Opérateur s'oblige à produire au bénéfice du Réservataire, cessionnaire des droits réels, futur Preneur, une garantie d'achèvement conforme à l'article L. 261-21 b) du CCH.

L'Opérateur annexera à l'Acte de dépôt de pièces de l'opération une attestation ou annexera à l'acte de Cession des Droits Réels Immobiliers une garantie d'achèvement conforme à l'article L. 261-21 b) du CCH.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Pour l'application de l'article R.4532-95 et suivants du Code du Travail, le Réservant (l'Opérateur) déclare que l'Immeuble sera édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 Décembre 1993.

En conséquence, un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L.4532-16 du Code du Travail sera remis par le coordonnateur à l'Opérateur lors de la réception des travaux. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'Office Notarial de Maître Laurence DARDAUD, notaire à TOULOUSE et un autre exemplaire sera remis par l'Opérateur au syndic de copropriété et à l'OFS lors de la prise de possession.

ARTICLE 13 - RÉSERVATION

ARTICLE 13.1 - OBJET DU CONTRAT

Par le présent contrat, le RÉSERVANT, en cas de réalisation du programme, s'engage à proposer au RÉSERVATAIRE, par préférence à tout autre, d'acquérir en l'état futur d'achèvement et aux conditions ci-après fixées, des droits réels sur les biens désignés aux Conditions Particulières.

ARTICLE 13.2 - DÉLAI DE RÉTRACTATION

Conformément à l'article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et suivants, le présent contrat ne devient définitif qu'au terme d'un délai de dix jours pendant lequel le RÉSERVATAIRE a la faculté de se rétracter.

L'article L 255-18 du CCH dispose expressément que les dispositions des articles L 271-1 et L 271-2 du même code relatives à la protection de l'acquéreur sont applicables aux actes conclus en vue de l'acquisition de droits réels afférents aux logements, objet du bail réel solidaire.

Ce délai court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant le présent document.

Le RÉSERVATAIRE peut exercer la faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec accusé de réception, ou tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

En cas de rétractation légalement formée, le présent contrat de réservation ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

Le versement effectué au titre du dépôt de garantie lui sera intégralement restitué dans un délai de 21 jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

ARTICLE 13.3 - TAUX DE TVA SUR LE PRIX

Conformément à l'article 278 I 13°sexies du Code Général des Impôts, la cession de droits réels immobiliers attachés au logement, prévue à l'article L 255-3 du CCH, permet de bénéficier d'un taux de TVA de 5,5 % au lieu de 20 %.

Le prix défini aux Conditions Particulières est calculé sur la base du taux de TVA applicable à la date de la signature du présent contrat de réservation.

Dans l'hypothèse où le taux de TVA serait modifié à la date de signature de l'acte authentique, la modification à la hausse ou à la baisse serait répercutée intégralement au RÉSERVATAIRE qui l'accepte expressément.

Paraphes

ARTICLE 13.4 - EXERCICE DU DROIT DE PRÉFÉRENCE DU RÉSERVATAIRE

Le RÉSERVANT s'engage à formuler son offre de vente dans un délai ne devant pas excéder huit mois à compter des présentes, sous réserve de ce qui est stipulé aux articles précédents.

Il notifiera à cette fin au RÉSERVATAIRE dès que les pièces et autorisations indispensables auront été réunies, une copie du projet de l'acte de vente.

Cette notification sera faite par les soins du notaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, 1 mois avant la signature de l'acte de vente conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le RÉSERVATAIRE disposera de ce délai pour régulariser l'acte de vente en l'étude du notaire.

Si le RÉSERVATAIRE décidait de régulariser l'acte de vente au-delà de ce délai d'un mois, le prix pourra être augmenté comme il est indiqué aux Conditions Particulières.

La vente ne sera parfaite que par la signature de cet acte à laquelle le transfert de propriété est expressément subordonné.

Toutefois, le RÉSERVANT conserve la qualité de « MAITRE DE L'OUVRAGE » à l'égard des entrepreneurs, architectes et autres techniciens, jusqu'à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux au permis de construire.

ARTICLE 13.5 - DÉPÔT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie sera régi par les articles R 261-28 à R 261-31 du code de la construction et de l'habitation.

La somme versée ce jour, est égale à :

euros par chèque n° sur la banque

ou

euros par virement libellé sous le nom « – Nom réservataire »
sur le compte de l'office notarial de ,
dont le RIB figure ci-après.

Code banque :

Code guichet :

N° de compte :

Clé RIB :

Code IBAN :

Code BIC :

Paraphes

ARTICLE 14 - ACCÈS AU CHANTIER

L'accès au chantier est strictement interdit au public, y compris au RÉSERVATAIRE, jusqu'à la livraison des biens réservés, sauf autorisation préalable expresse du RÉSERVANT.

Commercialisation aux Preneurs - Affichage

L'Opérateur pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de l'OFS ou des Preneurs, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc. et cela tant sur la façade, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative pendant toute la durée de la commercialisation du programme, il les enlèvera à ses frais.

ARTICLE 15 - RÉGLEMENT DES LITIGES

Le RÉSERVATAIRE prend acte que dans le cadre de ce contrat de réservation, l'article 1223 du code civil est conventionnellement écarté.

En cas d'exécution imparfaite de la prestation, le RÉSERVATAIRE ne pourra pas unilatéralement prendre la décision de réduire le prix de vente.

D'autre part, conformément à l'ordonnance n°2015-1033 du 20 août 2015 et au décret d'application n°2015-1382 du 30 octobre 2015, tout différend ou litige dit de consommation, sous réserve de l'article L.612-2 du code de la consommation, peut faire l'objet d'un règlement amiable par médiation.

Pour que le litige puisse être examiné par le médiateur de la consommation, le RÉSERVATAIRE doit justifier avoir tenté, au préalable, de résoudre son litige directement auprès du RÉSERVANT, par une réclamation écrite selon les modalités prévues le cas échéant, dans le contrat et il ne doit pas avoir introduit sa demande auprès du médiateur dans un délai supérieur à un an, à compter de sa réclamation écrite auprès du RÉSERVANT.

En outre, la demande ne doit pas être manifestement infondée ou abusive.

Enfin, le litige doit entrer dans le champ de compétence du médiateur et ne doit pas avoir été précédemment examiné ou être en cours d'examen par un autre médiateur ou tribunal.

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le RÉSERVATAIRE peut adresser toutes réclamations au RÉSERVANT.

A défaut d'accord entre les parties le réservataire est informé que le réservant relève du médiateur ci-dessous :

Les parties conviennent de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles à la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de Toulouse.

ARTICLE 16 - PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

En sa qualité de responsable de traitement, le RÉSERVANT s'engage à se conformer à la législation relative à la protection des données personnelles, et notamment à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, ainsi qu'au règlement européen sur la protection des données n° 2016/679 du 27 avril 2016.

Les informations recueillies par le RÉSERVANT, dans le cadre du présent contrat, ont pour finalité de connaître les demandes du RÉSERVATAIRE avec le seul objectif de la réalisation de l'opération de construction et des services associés.

Le RÉSERVATAIRE déclare être informé que les informations collectées par le RÉSERVANT sont nécessaires à l'exécution du présent contrat, il donne en conséquence son consentement à l'utilisation de ses données personnelles recueillies par le RÉSERVANT et à leur diffusion aux partenaires filiales du même groupe, en vue de la réalisation de l'opération de construction et des services associés.

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

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

Le RÉSERVATAIRE dispose de la faculté d'exercer, dans les hypothèses définies par le règlement européen sur la protection des données, ses droits d'accès, de rectification, de suppression et de portabilité portant sur les données le concernant ainsi que son droit de demander la limitation ou de s'opposer au traitement. Il peut également définir les directives relatives à l'exercice desdits droits après son décès. Ces droits peuvent être exercés en écrivant au Siège administratif de la

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

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

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

ARTICLE 17 - OBLIGATION GÉNÉRALE D'INFORMATION PRÉCONTRACTUELLE

Les articles L111-1 et R111-1 du Code de la consommation posent le principe d'une obligation d'information précontractuelle du RÉSERVATAIRE par le RÉSERVANT.

L'article L111-1 du code de la consommation vise les informations suivantes :

« 1° Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, compte tenu du support de communication utilisé et du bien ou service concerné ;

2° Le prix du bien ou du service, en application des articles L. 112-1 à L. 112-4 ;

3° En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel le professionnel s'engage à livrer les biens ou à exécuter le service ;

4° Les informations relatives à son identité, à ses coordonnées postales, téléphoniques et électroniques et à ses activités, pour autant qu'elles ne ressortent pas du contexte ;

5° S'il y a lieu, les informations relatives aux garanties légales, aux fonctionnalités du contenu numérique et, le cas échéant, à son interopérabilité, à l'existence et aux modalités de mise en œuvre des garanties et aux autres conditions contractuelles;

6° La possibilité de recourir à un médiateur de la consommation dans les conditions prévues au titre Ier du livre VI. »

Préalablement à la signature des conditions générales et des conditions particulières qui vont suivre, le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu toutes les informations visées aux articles L111-1 et R111-1 du Code de la consommation.

Paraphes

CONDITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 18 - DÉSIGNATION ET DESTINATION

DÉSIGNATION

Le RÉSERVANT réserve au RÉSERVATAIRE, qui accepte dans les conditions de l'article L 261-15 du code de la construction et de l'habitation (l'article 11 de la loi du 3 janvier 1967), la construction ci-après désignée :

* un appartement de type _____ dans le bâtiment _____ au niveau _____ et constituant le lot n° _____ dudit programme, d'une surface habitable de _____ m² environ, (avec cave n° _____ ,)

(étant précisé qu'il existe une tolérance de plus ou moins CINQ POUR CENT (5 %) sur la surface totale du logement, laquelle ne changera en rien le prix du présent contrat ni la redevance)

- emplacement(s) de stationnement n° _____
- et la quote-part des parties communes générales et spéciales qui seront affectées à ces lots telles qu'elles seront désignées au règlement de copropriété et état descriptif de division de l'immeuble.

Étant précisé que la nature et la qualité des matériaux utilisés à son édification, et l'indication des équipements collectifs, sont sommairement décrits dans une note descriptive sommaire annexée aux présentes après visa des deux parties.

La consistance de la construction réservée résulte en outre du plan de celui-ci annexé au présent contrat et dont le réservataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Les plans visés ci-dessus sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à la mise au point des plans d'exécution avec les entreprises.

DESTINATION

Le RÉSERVATAIRE déclare destiner les biens acquis sous conditions de ressources BRS et d'agrément de l'OFS, à sa résidence principale.

ARTICLE 19 - DÉLAI PRÉVISIONNEL D'EXÉCUTION

La livraison est prévue _____ sous réserve des clauses légitimes de report précitées.

ARTICLE 20 - PRIX DE VENTE

Le RÉSERVANT s'oblige, conformément aux articles L 255-2, R 255-1 et R 255-3 du CCH ainsi qu'à l'avis du comité d'engagement de l'OFS, à vendre des droits réels sur la construction, objet du présent contrat, moyennant le prix de _____ € TTC (TVA à 5.5 %).

Le prix fixé est ferme, définitif et non révisable.

Ce prix sera exigible en partie comptant, en partie par fractions échelonnées en fonction de l'avancement des travaux et le solde à la livraison conformément à l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il ne tient pas compte des frais annexes de vente évoqués ci-dessous, lesquels restent à la charge du RÉSERVATAIRE qui l'accepte expressément.

Le prix défini au présent article est calculé sur la base du taux de TVA applicable à la date du présent contrat de réservation.

Dans l'hypothèse où le taux de TVA serait modifié à la date de la signature de l'acte authentique, la modification à la hausse ou à la baisse serait répercutée intégralement au réservataire qui l'accepte expressément.

Paraphes

ARTICLE 21 - FRAIS ANNEXES

Les frais de l'acte de vente de droits réels comprenant notamment, sans que cette énumération soit limitative, les émoluments du notaire, la quote-part des frais de dépôt de pièces, de règlement de copropriété, les frais de mise en copropriété dus au syndic provisoire, la T.V.A. s'il y a lieu, la CSI (Contribution de Sécurité Immobilière) et les frais d'inscription hypothécaire seront à la charge du RÉSERVATAIRE.

Le RÉSERVATAIRE, de manière générale, devra s'acquitter de toutes charges résultant de la copropriété et de la redevance auprès de l'OFS comme indiqué ci-après.

Le Réservataire et les Preneurs successifs acquitteront à compter du jour où ils deviendront propriétaires de Droits Réels les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les Droits Réels et les Biens peuvent et pourront être assujettis.

Fluides, Abonnements et consommation

Le Réservataire et les Preneurs successifs feront leur affaire personnelle des abonnements auprès des compagnies des eaux, gaz, électricité et téléphone.

Ils paieront intégralement le montant de la consommation d'eau potable et les frais d'entretien des conduites et appareils nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 22 - FINANCEMENT

Le RÉSERVATAIRE fera son affaire personnelle du financement de l'acquisition de la construction, objet du présent contrat, étant précisé que le programme de construction dont il fait partie a été établi conformément aux règles l'autorisant à solliciter, le cas échéant, le bénéfice d'un prêt conventionné.

Dans l'hypothèse où le RÉSERVATAIRE financerait le prix au moyen d'un prêt, le présent contrat serait soumis à l'article L 313-40 et suivants du code de la consommation.

Le RÉSERVATAIRE devra déposer son dossier de prêt complet auprès des organismes financiers, dans les meilleurs délais, suivant la date de signature du présent contrat préliminaire et d'informer le RÉSERVANT de ses démarches.

Le RÉSERVATAIRE s'engage également à informer sans délai le RÉSERVANT de l'obtention du ou des prêts.

Pour la réalisation de la vente, le RÉSERVATAIRE indique que le financement du prix se fera de la manière suivante :

- Somme correspondant au montant des deniers personnels apportés €
 - Somme correspondant au montant de l'emprunt contracté €
- Durée de l'emprunt : €
- Taux maximum : €
- Nom de la Banque, Prêteur : €

Financement hypothécaire

Comme conséquence du caractère réel des droits conférés par le BRS, le Réservataire devenu Preneur pourra consentir sur les Droits Réels toutes sûretés réelles.

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

Par suite, en cas de résiliation donnant lieu au versement de l'indemnité stipulée à l'Article intitulé « Modalités d'indemnisation des droits réels du preneur » et pour permettre au créancier hypothécaire de préserver ses droits malgré l'extinction de la sûreté lui bénéficiant, le Preneur devra déléguer irrévocablement, dans les conditions prévues aux articles 1336 et suivants du code civil, l'OFS, qui devra l'accepter dans le contrat BRS « Opérateur », au Prêteur, pour paiement de ladite indemnité de résiliation.

Par conséquent, le montant de l'indemnité due par l'OFS au Preneur en cas de résiliation du BRS sera, à première demande du créancier délégataire, payée directement à ce dernier, dans la limite des sommes dues au créancier par le Preneur.

Engagements particuliers en cas de recours par le Preneur à un financement garanti par un établissement de cautionnement

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

En cas d'apport personnel pour la totalité du prix

Le réservataire déclare ne pas avoir l'intention pour financer l'acquisition des locaux réservés de solliciter de prêt.

En conséquence, il déclare ne pas soumettre la réalisation des présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt et à apposer ci-après la mention manuscrite prévue par la Loi :

« Je soussigné(e) M./Mme déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé(e) que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue par la Loi n° 79 - 596 du 13 Juillet 1979 ».

(Cette mention manuscrite doit être portée ci-après par chacun des réservataires suivies de la signature de chaque réservataire correspondant)

Paraphes

ARTICLE 23 - MODALITÉ DE PAIEMENT

Les sommes exigibles en fonction de l'avancement des travaux seront calculées selon les pourcentages suivants :

	POURCENTAGE DE L'APPEL DE FONDS	TOTAL CUMULÉ DES APPELS DE FONDS
Signature de l'acte authentique	30%	30%
Achèvement des fondations	5%	35%
Achèvement Plancher Bas RDC	30%	65%
A la mise hors d'eau	5%	70%
A la mise hors d'air	15%	85%
Achèvement des travaux	10%	95%
Livraison - Remise des clés	5%	100%

La somme stipulée payable lors de chacune des étapes ci-dessus devra être versée par le RÉSERVATAIRE aux périodes convenues ; à défaut, le RÉSERVATAIRE devra payer en sus une pénalité de UN POUR CENT (1 %) par mois.

ARTICLE 24 - CONDITIONS PARTICULIÈRES - AGRÉMENT PAR L'OFS / DROIT DE PRÉEMPTION DE L'OFS

ARTICLE 24.1 - CONDITION SUSPENSIVE D'AGRÉMENT PAR L'OFS STON

La cession de droits réels sur les biens, objet des présentes, entre le RESERVANT et le RESERVATAIRE est soumise à l'agrément de l'OFS.

En effet, les preneurs devront être agréés par l'OFS dans les conditions et délais fixés aux articles L.255-10-1 et L.255-11-1 CCH.

A compter de la transmission du présent contrat de réservation dans le délai légal de 30 jours, visé par l'article L 255-10-1 du CCH, l'OFS STON disposera d'un délai de deux mois pour délivrer son agrément.

Pour délivrer cet agrément, l'OFS STON vérifiera les éléments définis par l'article L 255-11-1 du CCH et plus précisément :

- Les critères d'éligibilité comme :
 - La destination du logement (résidence principale),
 - les plafonds de ressources PSLA- BRS.

En cas de refus d'agrément, le présent contrat ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

Le versement effectué au titre du dépôt de garantie lui sera intégralement restitué dans un délai de 3 mois à compter du lendemain de la date du courrier notifiant le refus d'agrément.

SOUSCRIPTION DE PART SOCIALE DE L'OFS PAR LE PRENEUR

Du fait des statuts de l'OFS, société coopérative, le réservataire devenu Preneur sera également associé de l'OFS. A ce titre il sera agréé préalablement à la Cession de Droit Réels.

Le Preneur souscrira une part de VINGT (20) Euros au capital de l'OFS et versera cette somme à première demande de l'OFS.

Le Preneur pourra demander le remboursement de la part sociale après rupture ou cession du BRS uniquement.

ARTICLE 24.2 - MONTANT DE LA REDEVANCE DU BRS PRENEUR

Le RÉSERVATAIRE est informé que le montant de la redevance mensuelle, pour la première année d'exécution du contrat, sera de 1.50€/m²/SHAB.

Les modalités de règlement de la redevance sont fixées aux conditions particulières.

Le montant de la redevance ainsi fixée ne tient pas compte :

- des frais d'acte notarié,
- du remboursement le cas échéant au vendeur des frais d'établissement de l'état descriptif de division contenant règlement de copropriété,
- s'il y a lieu des frais d'emprunt du preneur,
- des travaux personnels décidés par le réservataire,
- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à créer et non connus à ce jour,
- du prix de cession en l'état futur d'achèvement des droits réels immobiliers visés aux présentes,
- des charges de copropriété qui sont à la charge du preneur en application de l'article L 255-7-1 du CCH.

ARTICLE 25 - CLAUSE DE RENCONTRE POUR RECHERCHE D'UNE SOLUTION OU D'UN AQUÉREUR - RÉSILIATION ET FIN DU BAIL - RÉOLUTION DE LA CESSION DES DROITS RÉELS IMMOBILIERS

Rappel de la nécessaire vérification de l'existence d'une banque prêteuse :

Afin de vérifier l'existence d'engagements qui auraient pu être pris par l'OFS envers une banque prêteuse ou son garant, l'attention de l'OFS sera attirée sur la nécessaire vérification de sa part, dans le titre du Preneur concerné (acte en vertu duquel le Preneur devient titulaire des Droits Réels le concernant), préalablement à la mise en œuvre du présent Article, de l'existence :

- soit d'une banque prêteuse bénéficiant d'une garantie hypothécaire,
- soit d'une banque prêteuse bénéficiant d'un cautionnement d'un établissement financier.

ARTICLE 26 - DÉFAUT DU PRENEUR - CLAUSE DE RENCONTRE POUR RECHERCHE D'UNE SOLUTION

ARTICLE 26.1 - CLAUSE DE RENCONTRE

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

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

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

L'OFS s'engage à ne pas mettre en œuvre la clause de résiliation stipulée à l'Article intitulé « Clause de résiliation en cas de défaut du Preneur » tant que la notification prévue à l'alinéa précédent n'aura pas été effectuée.

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

ARTICLE 26.2 - CLAUSE DE RÉSILIATION EN CAS DE DÉFAUT DU PRENEUR

En cas de défaut du Preneur persistant à l'issue du délai de trois (3) mois de la période de rencontre visée à l'Article précédent, ou de refus de rencontre, ou de non rencontre, ou faute de solution, le BRS pourra être résilié unilatéralement et de plein droit, si bon semble à l'OFS, conformément à l'article L. 255-8 CCH, deux (2) mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, mentionnant la présente clause de résiliation et resté(e) infructueux(se), même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur(e) à l'expiration du délai ci-dessus. Cette clause étant stipulée au seul bénéfice de l'OFS, il pourra y renoncer si bon lui semble.

Dans le cas où le Preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers sur les Droits Réels, aucune résiliation du BRS, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête de l'OFS, avant l'expiration d'un délai d'un (1) mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux 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, avant la fin du délai de deux (2) mois ci-dessus stipulé, le créancier inscrit, ou tout tiers, mettra fin de plein droit à la poursuite par l'OFS de la procédure de résiliation.

ARTICLE 26.3 - AUTRES CAS DE RÉSILIATION

Le BRS sera également résilié à l'arrivée du terme visé à l'Article 8. et dans les hypothèses suivantes :

- I. Dans le cas prévu à l'Article intitulé « Défaut d'agrément » suite à un défaut d'agrément par l'OFS,
- II. Dans le cas prévu à l'Article « intitulé Décès du Preneur » suite à un défaut d'agrément puis de cession en cas de décès du Preneur,
- III. En cas d'exercice du droit de préemption au profit de l'OFS en application de l'Article intitulé « Droit de préemption de l'OFS »
- IV. Dans le cas prévu à l'Article intitulé « Assurance multirisques et responsabilité civile », en cas sinistre entraînant la résiliation du BRS Preneur.

Conséquences en cas de résiliation et de fin du BRS

L'arrivée du terme visé à l'Article 8 et la résiliation du BRS en application des articles précédents entraînera le retour des Droits Réels dans le patrimoine de l'OFS, et par conséquence l'accession à la propriété des Biens au profit de l'OFS, moyennant le paiement de l'indemnité visée à l'Article intitulé « Modalités d'indemnisation des droits réels du preneur ».

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

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

ARTICLE 27 - MODALITÉS D'INDEMNISATION DES DROITS RÉELS DU PRENEUR

ARTICLE 27.1 - EN CAS DE PRÉEMPTION

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

ARTICLE 27.2 - EN CAS DE SINISTRE SANS POSSIBILITÉ DE RECONSTRUIRE OU RÉHABILITER/ RÉNOVER L'IMMEUBLE ET/OU SES PARTIES COMMUNES SINISTRÉ

En cas de résiliation dans le cas de sinistre visés au (iv) de l'Article intitulé « Autres cas de résiliation », l'indemnisation de la valeur des Droits Réels du Preneur au titre des Présentes sera calculée comme suit :

- I. la Valeur Initiale d'Acquisition,
- II. actualisée par application de la variation de l'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE, l'indice de référence étant le dernier indice publié à la date de la Cession des Droits Réels Immobiliers, l'indice de révision étant le dernier publié au jour de la survenance de l'événement justifiant de la résiliation du BRS tel que cela résulte de l'Article intitulé « Assurance multirisques et responsabilité civile » (En cas d'absence de publication ou de disparition de l'indice retenu ou dans le cas où l'indice choisi ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué le nouvel indice légal qui serait publié en remplacement et qui serait obligatoirement applicable).

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, conformément à ce qui est mentionné à l'Article intitulé « Assurance à souscrire par le syndic ».

Conformément aux dispositions de l'article R.255-5 CCH, le Preneur sera indemnisé dans un délai de six (6) mois à compter de la notification par l'organisme de foncier solidaire de sa décision conduisant à indemnisation.

ARTICLE 27.3 - AUTRES CAS

En cas d'extinction du bail par arrivée du terme, en cas de résiliation pour défaillance du Preneur visée à l'Article intitulé « Clause de résiliation en cas de défaut du preneur », et dans les cas de résiliations visés aux (i) et (ii) de l'Article intitulé « Autres cas de résiliation » l'indemnisation de la valeur des Droits Réels du Preneur au titre des Présentes sera calculée comme suit :

- I. la Valeur Initiale d'Acquisition,
- II. actualisée par application de la variation d'un indice du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE, l'indice de référence étant le dernier indice publié à la date de Cession des Droits Réels Immobiliers, l'indice de révision étant :
 - Dans le cas visé à l'Article intitulé « Autres cas de résiliation ». (i) : en cas de cession, le dernier indice publié à la date à laquelle le Preneur oblige l'OFS à se porter acquéreur de ses Droits Réels, et en cas de donation, le dernier indice publié à la date à laquelle le Preneur demande à l'OFS de résilier le BRS,
 - Dans le cas visé à l'Article intitulé « Autres cas de résiliation » (ii) : le dernier indice publié à la date de résiliation du BRS en exécution de la procédure prévue à l'Article intitulé « Décès du preneur »,
 - Dans le cas visé à l'Article intitulé « Clause de résiliation en cas de défaut du 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.
 - Dans le cas d'extinction du bail par arrivée du terme contractuel : le dernier indice publié au jour où le bail s'éteint.
 - Etant précisé qu'en cas d'absence de publication ou de disparition de l'indice retenu ou dans le cas où l'indice choisi ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué le nouvel indice légal qui serait publié en remplacement et qui serait obligatoirement applicable),

Paraphes

- III. le tout diminué de 40% du montant résultant du calcul des i) et ii) ci-dessus,
- IV. le tout diminué, en cas de résiliation des Présentes pour faute du Preneur en application de la clause de résiliation visée à l'Article intitulé « Clause de résiliation en cas de défaut du Preneur », des montants et frais correspondant au manquement ayant entraîné la résiliation du Bail.

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

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

- V. le tout diminué le cas échéant de l'estimation par l'Expert du coût de la remise des Biens dans un état conforme à ce qu'il devrait être en application des dispositions de l'Article intitulé « Travaux- obligation d'entretien ».

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

Il est en outre convenu que la fixation de l'indemnité de résiliation résultant de cet Article s'appliquera également dans le cas où l'OFS devrait faire une offre de résiliation à un Preneur à la demande de la banque lui ayant prêté les fonds nécessaires à l'acquisition des Droits Réels, ou à la demande d'un établissement de cautionnement ayant donné sa garantie à ladite banque.

ARTICLE 28 - RÉSOLUTION DE LA CESSION DES DROITS RÉELS IMMOBILIERS

En cas de résolution de la Cession des Droits Réels Immobiliers à un Preneur qui serait défaillant à ce titre, cette résolution aura lieu sans autre indemnité de part et d'autre du fait qu'elle interviendra avant l'Entrée en Jouissance que celle éventuellement stipulée dans la Cession des Droits Réels Immobiliers, et entraînera le retour des Droits réels et des Biens concernés dans le patrimoine de l'Opérateur en vertu du Bail réel solidaire.

ARTICLE 29 - CONDITIONS DE CESSION OU DONATION DES DROITS RÉELS IMMOBILIERS / DÉCÈS DU PRENEUR

Conformément à l'article L 255-5 du CCH, le RÉSERVATAIRE prend acte qu'en cas de mutation, le prix de vente des droits réels immobiliers sera fixé au maximum à la valeur initiale d'achat des droits réels immobilier, actualisé du dernier indice du coût de la construction (ICC) connu.

Principe de l'agrément

Le futur acquéreur ou donataire devra, notamment, avoir été préalablement agréé par l'OFS STON.

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

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

D'autre part, le RÉSERVATAIRE prend également acte que toute cession ou donation de droits réels immobilier se déroulera conformément aux modalités fixées par les articles L 255-10 et suivants du CCH.

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

- L'offre préalable de cession ou de donation,
- Le dossier de diagnostic immobilier prévu à l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation,
- L'avis d'imposition de l'année N-2 du ou des acquéreur(s) ou du ou des donataire(s) des droits réels et des personnes destinées à occuper le logement et non rattachées au foyer fiscal des cessionnaires ou donataires,
- Le plan de financement validé par une banque
- Les pièces d'identités des cessionnaires ou donataires,
- Le livret de famille des cessionnaires ou donataires, le cas échéant,

Modalités de calcul du Prix de Cession ou de la valeur de donation

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

En outre, dans le cas d'une cession, pour que puisse être agréée la Cession des Droits Réels Immobiliers 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 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 du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE, l'indice de référence étant le dernier indice publié à la date de la Cession des Droits Réels Immobiliers, l'indice de révision étant le dernier publié au jour de l'émission de l'offre visée par l'article L.255-10 CCH (En cas d'absence de publication ou de disparition de l'indice ou dans le cas où l'indice choisi ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué le nouvel indice légal qui serait publié en remplacement et qui serait obligatoirement applicable),
- III. majorée le cas échéant de la valorisation de travaux effectués par le Preneur entre l'Entrée en Jouissance dans les Biens et la cession.

La valorisation des travaux sera réalisée sur la base de factures acquittées présentées en bonne et due forme par le Preneur, dans la mesure où les travaux constituent une plus-value pour les Biens, hors travaux d'entretien ou de réparation dont le Preneur a la charge en application des Primitives. 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.

Toutefois le Preneur peut déroger à ce mode de calcul en ayant recours à l'Expert pour estimer la plus-value des travaux réalisés.

Le Prix de Cession ainsi convenu ne pourra pas excéder le plafond fixé en application de l'article R.255-1 du CCH.

Défaut d'agrément

Si l'OFS ne peut agréer l'acquéreur ou le donataire présenté par le Preneur, sur le fondement des critères fixés par l'article L.255-11 CCH, et si le Preneur cédant persiste dans sa volonté de réaliser la cession ou la donation, l'OFS fera ses meilleurs efforts pour présenter et agréer lui-même un acquéreur, répondant aux conditions d'éligibilité prévues par l'article L.255-2 complété par l'article R.255-2 du CCH.

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

Décès du Preneur

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

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

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

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

L'indemnité due par l'OFS au Preneur le cas échéant visée audit article sera celle prévue à l'Article intitulé « Modalités d'indemnisation des Droits Réels du Preneur ».

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

L'OFS saisi dispose d'un délai de deux (2) mois pour délivrer l'agrément. Il vérifie la complétude des documents transmis. Dans le cas où ces documents seraient incomplets, il peut suspendre le délai par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par voie électronique, adressée à l'ayant droit. La lettre précise les compléments à apporter à la transmission initiale. Cette suspension est levée à la réception de ces documents par l'OFS.

Le régime juridique de 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 en pleine propriété à l'ayant droit susceptible de recevoir l'agrément ou au conjoint ou partenaire de Pacs survivant.

Droit de préemption de l'OFS

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

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

L'OFS fait connaître sa décision d'exercer son droit de préemption dans un délai de deux (2) mois à compter de la transmission de l'offre préalable de cession ou de donation. Ce délai est prorogé d'un (1) mois en cas de refus de l'agrément.

Le Preneur est indemnisé de la valeur de ses Droits Réels au prix prévu pour la cession ou correspondant à la valeur prévue pour la donation, dans la limite de la valeur maximale définie à l'Article intitulé « Modalités de calcul du prix de cession ou de la valeur de donation ».

Solidarité et indivisibilité

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

ARTICLE 30 - INFORMATIONS SUR LE GÉOMÈTRE-EXPERT ET LE NOTAIRE

Le Règlement de Copropriété contenant un état descriptif de division sera établi par acte notarié avec le concours d'un Cabinet Expert Géomètre désigné par le RÉSERVANT.

Par principe, l'ensemble des documents relatifs à la construction et/ou tous actes authentiques tel que l'acte authentique de vente, seront reçus par

Le RÉSERVATAIRE garde la possibilité lors de l'acte, de se faire assister par un autre notaire dont les coordonnées sont précisés ci-dessous :

ARTICLE 31 - MISE EN COPROPRIÉTÉ

Le RÉSERVATAIRE deviendra copropriétaire à compter de la livraison de son appartement.

Il sera tenu à compter de cette date à l'ensemble des charges et obligations relevant du statut de la copropriété.

Une première assemblée générale sera convoquée par le syndic provisoire et statuera sur la nomination d'un syndic mandaté.

IMPACT DU BRS SUR LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ - MUTUALISATION DES DROITS RÉELS INDIVIS - DROIT DE VOTE - DROIT D'ACCÈS AUX COMPTES

Rappel des principes

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

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

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

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol,
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les circulations et jardins, constituant des parties communes générales,
- le droit d'affouiller les circulations et jardins,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Ces droits restent en effet la propriété de l'OFS.

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

Mutualisation des droits réels indivis – Mandat de gestion au syndicat des copropriétaires

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

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

Droit de vote aux assemblées

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

- I. L'Opérateur, concernant les Biens qui n'auraient pas fait l'objet d'une Cession de Droits réels Immobiliers, puis les Preneurs disposent du droit de vote pour toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires. Toutefois, pour les décisions prises en application des d et n de l'article 25 et des a et b de l'article 26 de la même loi ou de décisions concernant la modification du règlement de copropriété, le droit de vote est exercé par l'OFS, dans la mesure où il concerne les spécificités du bail réel solidaire. L'OFS exerce également les actions qui ont pour objet de contester les décisions pour lesquelles il dispose du droit de vote. Aucune charge ne peut être appelée auprès de l'OFS y compris pour des frais afférents aux décisions prises par lui ou pour son compte ;
- II. L'OFS, l'Opérateur et les Preneurs pourront assister à l'assemblée générale des copropriétaires et y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles ils ne disposent pas du droit de vote.

Droit d'accès aux comptes

L'OFS pourra demander au syndic de l'Immeuble un état de sa situation comptable pour lui permettre de s'assurer du bon paiement des charges dans le but de prévenir toutes difficultés, ce que l'Opérateur puis les Preneurs accepteront de plein droit en devenant titulaires de Droits Réels.

Notification au syndic

Le notaire rédacteur des actes concernés notifiera au syndic de l'Immeuble, savoir :

- la signature du BRS opérateur,
- les cessions des Droits Réels par l'Opérateur aux Preneurs.

ARTICLE 32 - DISPOSITION RELATIVE À L'ENVIRONNEMENT

Protection de l'environnement

Le RÉSERVANT déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet de la présente ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L541-3 du code de l'environnement (l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 juillet 1975).
- qu'à sa connaissance, il n'existe, dans les Biens, aucun appareil dont le fluide contient des PCB/PCT (à savoir des polychlorobiphényles, monométhyl-tetrachloro-diphényl méthane, monométhyl-dichloro-diphényl méthane, monométhyl-dibromo-diphényl méthane ou polychloroterphényles)
- déclare qu'à sa connaissance aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds du Terrain

État des risques et pollutions

Le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions de l'article L125-5 et suivants du code de l'environnement et R125-23 à 125-27 du même Code.

Un état des risques et pollutions, en date de ce jour est demeuré ci-joint et annexé.

- I. Plan de prévention des Risques Naturels Prévisibles
 - Le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 15 juillet 1998.
 - Les risques pris en compte sont : Inondation et sécheresse.
 - Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un autre plan de prévention des risques naturels.
- II. Plan de prévention des Risques Miniers et Technologiques
 - Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

III. Zone sismicité

- La commune est situé dans une zone 1 très faible.

IV. Radon

- La commune de Toulouse est en zone 1 : zone à potentiel radon faible

Déclarations du RÉSERVANT :

Le RÉSERVANT déclare que :

- l'ENSEMBLE IMMOBILIER n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissement de terrains, sécheresses, tempêtes.
- l'ENSEMBLE IMMOBILIER n'a subi, à sa connaissance, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre de catastrophe naturelle.
- l'ENSEMBLE IMMOBILIER n'a subi, à sa connaissance, aucun sinistre lié à un effet thermique, effet de surpression, ou effet toxique.

Servitudes conventionnelles

Un état des servitudes conventionnelles notamment concernant les parties communes de la copropriété, sera dressé préalablement à la vente.

ARTICLE 33 - ÉLECTION DE DOMICILE ET COORDONNÉES

Il sera fait élection de domicile au siège Social de la .

Paraphes

ARTICLE 34 - EXEMPLAIRE UNIQUE

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1325 du code civil, les parties sont convenues que le présent contrat est signé en un seul original, qui sera en la garde et la possession du notaire de l'opération visé ci-dessus.

Dans un intérêt commun, les parties chargent ainsi ledit notaire de se constituer tiers dépositaire du présent contrat jusqu'à sa réitération authentique.

Fait en 1 exemplaire,

Le RÉSERVATAIRE,

Pour l'acquéreur :

A _____ ,
le _____

Signature,
précédées de la mention « Lu et approuvé »

Pour le co-acquéreur :

A _____ ,
le _____

Signature,
précédées de la mention « Lu et approuvé »

Le RÉSERVANT,

A _____ ,
le _____

Signature,
précédées de la mention « Lu et approuvé »

NOTIFICATION ÉLECTRONIQUE

Le(s) soussigné(s) :

Acquéreur (Nom) :

Acquéreur (Prénom) :

Co-acquéreur (Nom) :

Co-acquéreur (Prénom) :

Ci-après dénommé(s) le **RÉSERVATAIRE**

Indiquent ci-après de leur main leur adresse électronique personnelle à laquelle tous envois pourront être effectués :

Acquéreur :

Co-acquéreur :

Le RÉSERVATAIRE :

- Autorise expressément le notaire chargé d'établir l'acte de vente à lui adresser par lettre recommandée électronique avec avis de réception le projet d'acte de vente et tout autres documents relatifs au programme immobilier, le tout conformément aux articles R261-30 du Code de la construction et de l'habitation et 1127-5 du Code Civil ;
- Autorise expressément le Vendeur à lui adresser par lettre recommandée électronique avec avis de réception le contrat de réservation ainsi que ces annexes et tout autres documents relatifs au programme immobilier, le tout conformément aux articles L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation afin de satisfaire au délai de rétractation de dix jours.
- Reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder ;
- S'engage à signaler immédiatement au notaire toute perte ou usage abusif de son compte e-mail ;
- S'engage à accuser réception des envois effectués selon les instructions qui figureront dans la lettre d'envoi ;
- Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le RÉSERVATAIRE par son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de sa responsabilité ;
- En cas de pluralité de réservataires, les dispositions applicables ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux ;

Paraphes

ANNEXE

LEXIQUE

Pour la compréhension du présent contrat, il est précisé que les mots et expressions ci-après, auront le sens résultant des définitions suivantes :

OFS : Organisme Foncier Solidaire : organisme sans but lucratif agréé par l'état et défini à l'article L329-1 du Code de l'Urbanisme qui a pour objet de constituer un parc pérenne de logements d'accession à la propriété ou à la location à destination des ménages modestes, sous plafond de ressources et de loyer ou de prix le cas échéant.

Preneur(s) : désigne les preneurs à qui l'Opérateur doit céder les Droits Réels conformément aux articles L.255-1, L.255-2 CCH et L.255-3 CCH, ainsi que les preneurs successivement titulaires des Droits Réels sur un Bien.

Bail Réel Solidaire (BRS) ou BRS opérateur : désigne l'acte authentique conclu entre le Bailleur OFS et l'Opérateur conformément à l'article L.255-3 du Code de la construction et de l'habitation, aux termes duquel l'Opérateur s'engage à construire les Biens et à céder les droits réels immobiliers qui y sont attachés à des preneurs répondant aux conditions d'éligibilité et aux critères locaux définis par le Bailleur OFS.

VEFA ou Cession des Droits Réels Immobiliers en l'état futur d'achèvement : désigne le contrat de vente en état futur d'achèvement des droits réels immobiliers attachés au logement et construits par l'opérateur, issus du BRS conclu entre l'Opérateur et un Preneur, ainsi que, selon le cas, toute cession ultérieure par un Preneur à un autre Preneur.

Droits réels immobiliers : désigne les droits réels immobiliers attachés aux Biens ci-dessus désignés et dont l'Opérateur est titulaire en vertu du BRS.

Dans le cadre du dispositif BRS, le RÉSERVATAIRE dispose du droit de jouir du bien immobilier objet des présentes.

Biens : désigne les biens et droits immobiliers objets du BRS opérateur dépendant de l'Immeuble édifié par le RÉSERVANT.

CCH : désigne le Code de la Construction et de l'Habitation.

Immeuble : désigne l'immeuble dans lequel se situent les Biens objets de la réservation que l'Opérateur doit édifier en application du BRS Opérateur.

Redevance : Désigne la redevance à échéance versée par le RÉSERVATAIRE à l'OFS à compter de la livraison du logement.

Prix de Cession des Droits Réels ou Valeur Initiale d'Acquisition : désigne le prix de cession des Droits Réels issus du BRS tel que fixé aux termes de la Cession de Droits Réels dont le Preneur devra s'acquitter auprès de l'Opérateur selon les modalités prévues audit acte.

IRL : L'indice de référence des loyers est un indice publié tous les trimestres par l'Insee, et servant principalement à l'indexation des loyers d'habitation, dans les contrats de bail en France. Il correspond à la moyenne sur les douze derniers mois de l'évolution de l'indice des prix à la consommation (IPC) hors tabac et loyers.