

CONTRAT PRELIMINAIRE A UN CONTRAT DE
VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
D'UN LOGEMENT

LOT N°.....

« ÉriOl – NANTES »
ACCESSION ABORDABLE



Illustration non contractuelle

ENTRE LES SOUSIGNES

La Société Coopérative d'Intérêt Collectif à loyer modéré LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE, Société à capital variable, siège social sis Allée Jean Raulo 44 814 SAINT-HERBLAIN, immatriculée au RCS de NANTES sous le n° 869 800 359, représentée par Mickaël HARDOUIN en qualité de Directeur,

Ci-après dénommée « **LE RESERVANT** ». **D'UNE PART,**

ET

RESERVATAIRE

Nom : _____

Nom de jeune fille : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

Adresse mail : _____

Tél. domicile : _____

Tél. portable : _____

Profession : _____

Date et lieu de naissance :

CO-RESERVATAIRE

Nom : _____

Nom de jeune fille : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

Adresse mail : _____

Tél. domicile : _____

Tél. portable : _____

Profession : _____

Date et lieu de naissance :

SITUATION FAMILIALE

Célibataire(s)

Union libre

Pacsé(s) le _____

Divorcé(s) le _____

En instance de divorce

Marié(s) à : _____ Le : _____

Régime matrimonial : _____ (obligatoire)

Nbre enfants à charge : _____

Pour les personnes physiques, joindre obligatoirement la photocopie de la carte d'identité ou du passeport.

Ci-après dénommé(e)(s) « **LE RESERVATAIRE** ». **D'AUTRE PART.**

PREAMBULE

Les conditions d'accession à la propriété de ces logements, destinés à l'habitation principale, revêtent, pour le réservant en sa qualité de Coopérative HLM, un caractère social.

La loi du 10 septembre 1947, dans son article 3, prévoit :

« Les coopératives ne peuvent admettre les tiers non sociétaires à bénéficier de leurs services ».

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

ARTICLE 1^{ER} – OBJET DU CONTRAT

Le RESERVANT envisage de réaliser l'opération de construction désignée à l'article 2 ci-après. Le RESERVATAIRE entend acquérir dans cet ensemble le bien désigné à ce même article 2.

Le RESERVANT s'oblige envers le RESERVATAIRE, qui accepte l'engagement, à lui offrir, dans le cas où viendrait à être réalisée l'opération définie ci-dessous, la faculté d'acquérir les locaux désignés ci-après en leur état futur d'achèvement, tels qu'ils résultent de la note technique et du plan annexé.

Le présent contrat est passé conformément aux dispositions des articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, relatifs à la vente en l'état futur d'achèvement.

Il est expressément stipulé par le RESERVANT, ce dont le RESERVATAIRE lui donne acte, qu'il conserve la faculté de décider de ne pas réaliser l'opération précitée, notamment dans les cas suivants, ceux-ci n'étant pas limitatifs :

- Si les conditions de prix de revient n'étaient pas compatibles avec le prix prévisionnel de vente.
- Si le maintien du délai de livraison était rendu impossible.
- Si la pré-commercialisation n'atteint pas cinquante pour cent (50 %) du chiffre d'affaires.

Dans le cas où l'opération ne s'effectuerait pas, le dépôt de garantie serait restitué au RESERVATAIRE, le présent contrat étant considéré comme résolu.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES BIENS RESERVES

Dans un programme comportant 50 appartements en copropriété, dénommé « Éri0l », un lieu de production et de création de spectacles vivants, dénommé « Libre Usine » et un local d'activité, dénommé « Made in Malakoff » situé à NANTES (44000) - Ilot MC5 de la ZAC Malakoff Centre – rue d'Angleterre, rue de Hambourg et boulevard de Sarrebruck, conformément aux plans et à la notice descriptive annexés aux présentes (*Annexes n°1 et 2*) pour une superficie totale du terrain d'assiette de 2 878 m².

Pour cette opération une demande de permis de construire a été déposée le 07/11/2016. Ce permis porte le numéro PC n° 44109 16 A0491. Celui-ci a été obtenu le 28/07/2017 et purgé le 13/12/2017.

DESIGNATION

COMPOSITION DES LIEUX

Appartement n°... Pièces principales Dégagement(s)
 Salle(s) de bains Sanitaire
 Salle(s) d'eau Cuisine

Parking RDC n°.....
Parking sous-sol n°.....

Surface habitable :m² environ. Balcon(s) :m² environ
Terrasse(s) :m² environ

La consistance du local réservé résulte en outre du plan annexé au présent contrat et dont le réservataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Les plans visés ci-annexés sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à mise au point des plans d'exécution avec les entreprises.
Il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 4% par rapport à la surface habitable du bien vendu ne pourront fonder aucune réclamation.

Il est convenu que le RESERVANT pourra apporter aux plans et descriptifs les modifications imposées par l'administration ou toute modification non substantielle qui s'avérerait nécessaire. Le RESERVANT pourra, de même, consentir au profit des tiers, collectivités ou services publics, toute servitude qui s'avérerait nécessaire.

Toutefois, en cas de modifications substantielles du programme immobilier, le RESERVANT s'engage à informer le RESERVATAIRE par lettre de recommandée avec accusé de réception au plus tard 30 jours à compter de la survenance de la modification.
Le RESERVATAIRE dispose alors d'un délai de 15 jours à compter de la réception de ladite lettre pour notifier sous la même forme au RESERVANT :

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

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

ARTICLE 3 – QUALITE DE LA CONSTRUCTION

Celle-ci résulte de la notice descriptive sommaire des parties privatives et communes de l'ensemble immobilier, annexée au présent contrat et dont le RESERVATAIRE reconnaît avoir pris connaissance.

ARTICLE 4 – DELAI DE SIGNATURE DE L'ACTE NOTARIE

La signature de l'acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement devra intervenir en l'étude de Maîtres Jacques BERNIER, Hugues LETHU et Ismérie DEL VALLE LEZIER, NOTAIRES ASSOCIÉS
Adresse : 1, rue Cuvier
BP 58756 Nantes (44187)

- pour les réservataires ayant conclu le présent contrat de réservation avant le commencement des travaux de construction de l'immeuble : au plus tard quatre (4) mois après la déclaration d'ouverture de chantier,
- et pour les réservataires ayant conclu le présent contrat de réservation après le commencement des travaux de construction de l'immeuble : au plus tard quatre (4) mois après la conclusion des présentes.

Faute par le RESERVATAIRE d'avoir signé l'acte à la date fixée par le RESERVANT, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au RESERVATAIRE huit jours à l'avance de se présenter au jour et heure fixés à l'Etude du Notaire du RESERVANT, le défaut de régularisation de l'acte rendant au RESERVANT sa pleine et entière liberté.

Toutefois, au cas où le report de la date de signature à une date ultérieure serait accepté par le RESERVANT, le prix total indiqué ci-après serait augmenté d'une indemnité compensatrice calculée prorata temporis au taux de 1 % par mois, sauf renonciation unilatérale expresse du RESERVANT.

Les frais et honoraires de l'acte notarié seront à la charge du RESERVATAIRE, ainsi que la quote-part afférente au montage juridique de l'opération (actes de dépôt de pièces et de leurs suites, règlement de copropriété, état descriptif de division, création d'une association syndicale...).

ARTICLE 5 – DELAI DE LIVRAISON

La livraison prévisionnelle interviendra, sous réserve d'un lancement des travaux au 1er semestre 2018, au plus tard à la fin du **2eme semestre 2020**.

Il sera toutefois stipulé dans l'acte de vente que cette date pourra être reportée en fonction du nombre de jours correspondant, notamment :

- Aux intempéries empêchant les travaux, selon la réglementation des chantiers de bâtiments et de VRD,
- Aux grèves générales ou partielles affectant le chantier ou les entreprises fournisseurs,
- Aux retards consécutifs aux liquidations de biens ou aux admissions aux bénéficiaires du règlement judiciaire affectant les entreprises réalisant le chantier ou les fournisseurs,
- Aux injonctions administratives de suspendre ou d'arrêter les travaux,
- Et, d'une façon générale, aux cas fortuits et de force majeure.

ARTICLE 6 - PRIX

La valeur des biens sus indiqués est la suivante :

Le prix Hors Taxes s'élève à _____ € HT (en chiffres)
_____ **Hors Taxes (en toutes lettres).**

La TVA applicable à l'opération sera celle en vigueur au jour de la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement. En cas de modification légale en matière de TVA, d'impôt ou autre taxe frappant les éléments constitutifs du prix, ce dernier sera ajusté en conséquence à la charge du réservataire lors de la vente, le prix hors taxes étant ferme et définitif.

Le présent contrat est conclu à un prix, TVA au taux de 20 % comprise, de :

_____ € TTC (en chiffres)
_____ Toutes Taxes Comprises (en toutes lettres).

Bénéfice de la TVA à taux réduit

Le bien objet de la vente est situé dans un quartier faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (ANRU).

Cette convention dite ANRU a été conclue en date du 18 décembre 2014. Elle a depuis fait l'objet d'un avenant en date du 15 janvier 2009.

En application du 11 du I de l'article 278 sexies du CGI, le taux réduit de TVA est applicable aux mutations à titre onéreux de biens situés dans ces zones dites ANRU, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le réservataire n'était pas propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant la signature de l'acte authentique de vente, ou bien est dans l'obligation de changer de résidence principale en raison d'un évènement familial ou professionnel,
- Le réservataire acquiert le logement à titre de résidence principale,
- Le réservataire est une ou des personne(s) physique(s) dont les ressources ne dépassent pas les plafonds prévus par la législation en vigueur annexée aux présentes (Annexe n°3).

Le réservataire déclare avoir parfaite connaissance des conditions sus-énoncées, et les satisfaire, lui permettant ainsi de bénéficier du taux réduit de TVA.

Il s'engage à justifier de leur respect à première demande du réservant.

Ainsi, le réservataire satisfaisant ces conditions, le taux réduit de TVA est applicable à l'opération. Ce taux réduit sera celui en vigueur au jour de la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement. En cas de modification légale en matière de TVA, d'impôt ou autre taxe frappant les éléments constitutifs du prix, ce dernier sera ajusté en conséquence à la charge du réservataire lors de la vente, le prix hors taxes étant ferme et définitif.

Le présent contrat est conclu à un prix, TVA au taux de **5,5 %** comprise, de :

_____ € TTC (en chiffres) _____
 _____ Toutes Taxes Comprises (en toutes lettres).

Les frais de notaire à la signature du contrat de vente en l'état futur d'achèvement seront supportés par le RESERVATAIRE et n'apparaissent pas dans le total à financer.

Paiement du prix

Ce prix sera payable de la manière suivante :

		Cumul
▪ A la signature de l'acte	5 %	5 %
▪ A l'achèvement des fondations	30 %	35 %
▪ A l'achèvement de l'immeuble	60 %	95 %
▪ A la livraison du logement	5 %	100 %

Étant précisé que conformément à la loi, l'échelonnement du paiement du prix n'excède pas :

- 35% à l'achèvement des fondations,
- 70% à la mise hors d'eau,
- 95% à l'achèvement de l'immeuble.

Les fractions payables en fonction de l'état d'avancement de travaux atteint au jour de la notification du projet de vente seront exigibles lors de la signature de l'acte authentique de vente.

ARTICLE 7 – DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation, le RESERVATAIRE remet, ce jour, à La Maison Familiale de Loire-Atlantique un chèque, à l'ordre de Maîtres Jacques BERNIER, Hugues LETHU et Ismérie DEL VALLE LEZIER, notaires associés, d'un montant de :

500 € (en chiffre) CINQ CENT EUROS (en lettres)
--

La somme déposée au titre de dépôt de garantie est indisponible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente (sauf résiliation des hypothèses prévues aux b) et c) ci-dessous).

Il est précisé qu'elle :

- a) S'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise,
- b) Sera restituée, sans indemnité de part ni d'autre, au RESERVATAIRE dans les trois mois de la demande dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-dessous à l'article 10, ou si la condition suspensive prévue à l'article 8 ne se réalise pas,
- c) Sera acquise au RESERVANT qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le RESERVATAIRE ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celle indiquée au b) du présent article.

ARTICLE 8 – ARTICLES R 261-28 A R 261-31 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Conformément à la réglementation en vigueur, les articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation sont reproduits ci-dessous :

Article R 261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Article R 261-29

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

Article R 261-30

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

Article R 261-31

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

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 aux prévisions dudit contrat ;
- d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;

e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 p. 100. Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois (3) mois à dater de cette demande.

ARTICLE 9 – PRETS SOLLICITÉS PAR LE RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE se propose de demander un prêt :

NON

Le RESERVATAIRE doit en ce cas faire précéder sa signature de la mention manuscrite suivante :

« Je 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 pourrais me prévaloir du bénéfice de la condition suspensive de son obtention prévue au paragraphe 8 et codifiée aux articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation. ».

Mention manuscrite du RESERVATAIRE

.....
.....
.....
.....

Mention manuscrite du CO-RESERVATAIRE

.....
.....
.....
.....

OUI

Le RESERVATAIRE déclare que ses ressources lui permettent de solliciter un prêt et qu'il se propose de les contracter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement, soit :

Un montant global maximum de

• pour une durée maximum de

• au taux maximum hors assurance de

Organisme prêteur :

- CREDIT MUTUEL
- Autre organisme

Il est précisé que le RESERVATAIRE **entend solliciter tous organismes financiers.**

Le RESERVATAIRE déclare qu'à ce jour, il n'a pas d'autres engagements financiers de nature à s'opposer à ce projet.

Le RESERVATAIRE s'engage expressément à faire toutes démarches nécessaires pour l'obtention de ses prêts.

A cette fin, il s'oblige à déposer ses demandes de prêts dans les trois (3) mois de la réception dudit contrat contresigné par le RESERVANT.
Il devra en justifier par écrit auprès du RESERVANT.

ARTICLE 10 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Condition suspensive applicable si le réservataire sollicite le (ou) les prêts indiqués à l'article 7 ci-dessus.

Le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou desdits prêts dans un délai de quatre (4) mois à compter de la réception dudit contrat.

Le RESERVATAIRE s'engage à transmettre au notaire de l'opération, une copie des offres de prêts dès leur acceptation.

Au cas où cette condition ne serait pas réalisée, les parties seraient déliées de leur engagement et le dépôt de garantie serait restitué, sans retenue ni indemnité, au RESERVATAIRE.

NON REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

A défaut d'obtention dans le délai imparti d'une ou plusieurs offres de prêt couvrant le besoin en financement du RESERVATAIRE tel que décrit au plan de financement, le RESERVATAIRE et le RESERVANT se trouveront dégagés de toute obligation, sauf si le RESERVATAIRE justifie pouvoir financer son acquisition par tout autre moyen, auquel cas la condition serait réputée réalisée.

Pour entraîner la caducité des présentes et donner lieu à restitution du dépôt de garantie, la non obtention des prêts devra être notifiée par le RESERVATAIRE au RESERVANT par lettre recommandée.

ARTICLE 11 - CONDITIONS DE LA VENTE

- Le réservataire :
 - supportera et acquittera tous les droits, les taxes, les avances de quote-part de copropriété, les frais de son acte de prêt éventuel et les émoluments des actes notariés,
 - continuera tous les contrats d'abonnements relatifs au bien vendu à compter de la mise à disposition,
 - supportera les impôts et charges afférents à l'immeuble à compter de l'entrée en jouissance.
- Le réservataire s'obligera à exécuter et à respecter toutes les charges et conditions qui découleront du cahier des charges de la division volumétrique si elle s'avère nécessaire, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à ce sujet contre le réservant pour quelque cause que ce soit.
- Le réservataire profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le réservant.
- Le réservant conservera en dépit de la vente, la qualité de Maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art et de toute administration ou service concédé ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tout tiers, et ce jusqu'à l'obtention du certificat de conformité.
En conséquence, il restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour la réception des bâtiments, ainsi que pour demander tout permis modificatif.

Le réservataire s'interdira de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du réservant, et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

- En raison des risques inhérents au chantier, le réservataire s'interdit formellement de pénétrer dans l'immeuble en cours de construction objet de la réservation ou dans tout autre immeuble construit par le réservant sans l'autorisation expresse de ce dernier. En toute hypothèse, si un accident se produisait, le réservataire s'engage à en supporter définitivement toutes les conséquences et renonce à exercer quelques recours que ce soit contre le réservant.

- Enfin, le réservataire s'engage à respecter les clauses anti-spéculatives et l'interdiction d'aliéner, fixées pour une durée de sept années, demeurées ci-jointes annexées aux présentes (Annexe n°4) et déclare en avoir parfaite connaissance.

ARTICLE 12 - CONTRAT D'ASSURANCE - GARANTIES

Le RESERVANT est assurée :

- 1) en responsabilité civile décennale auprès de la Compagnie SMABTP,
- 2) l'assurance dommage ouvrage sera apportée dans le cadre des prestations dues au RESERVATAIRE.
La police sera souscrite auprès de la Compagnie SMABTP,
- 3) la garantie d'achèvement ou de remboursement visée à l'art R261.17 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation sera donnée par un établissement indiqué au dit article du Code.

ARTICLE 13 - NOTIFICATION

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RESERVATAIRE. Celui-ci aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix jours à compter de la réception de cette lettre.

ARTICLE 14 - SECURISATION HLM

A compter de la remise des clés, le RESERVANT offre au RESERVATAIRE, une garantie de rachat et une garantie de relogement conformes aux dispositions de l'Arrêté du 26 mars 2004 (JO du 27 mars 2004, page 5908).

ARTICLE 15 - GARANTIE DE REVENTE

Le prix de vente stipulé à l'article 2 des présentes comprend une assurance qui peut intervenir en cas de revente à perte, par l'acquéreur, de son bien immobilier, dans les conditions stipulées en annexe 4.

ARTICLE 16 - LITIGES

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

ARTICLE 17 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, ci-dessus indiquée.

Fait en ____ exemplaires à _____, le _____ :

LE(S) RESERVATAIRE(S) (1)
Réservataire(1) Co-réservataire (1)

LE RESERVANT (1)
Pour MFLA
Mickaël HARDOUIN

(1) Faire précéder la signature de la mention **« Lu et approuvé, bon pour réservation »** et si le réservataire déclare ne solliciter aucun prêt, « je soussigné
.....déclare ne pas vouloir recourir à un ou plusieurs prêts pour assurer le financement de l'opération objet du présent acte. Je reconnais être informé de ce que si, contrairement aux indications portées dans le présent acte, je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai pas me prévaloir du statut institué par la loi du 13 juillet 1979 ».

Annexe 1 : Plans de vente
Annexe 2 : Notice descriptive
Annexe 3 : Clause anti-spéculative
Annexe 4 : Assurance revente
Annexe 5 : LA TVA réduite en Zone ANRU

ANNEXE 1 : PLANS DE VENTE

ANNEXE 2 : NOTICE DESCRIPTIVE

ANNEXE 3 : CLAUSES ANTI-SPECULATIVES

**VENTE FONCIERE
POUR UN PROGRAMME ABORDABLE EN PROMOTION
Clause anti-spéculative**

À insérer dans les CCCT, compromis et actes de cession

Exposé préalable

La présente cession est réalisée dans le cadre d'un dispositif d'aide à l'accession abordable à la propriété, défini lors de l'approbation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nantes Métropole qui apporte une aide financière aux opérations d'aménagement réalisées sur son territoire.

La hausse des prix des terrains et corrélativement celle des logements rend nécessaire l'intervention de la collectivité qui souhaite que les logements soient commercialisés à un prix de vente accessible à des ménages sous conditions de ressources, conformément à l'objectif législatif de mixité sociale et aux objectifs fixés par le PLH en matière de construction de logements aidés, d'équilibre démographique et de diversité de l'habitat.

Compte tenu de l'intérêt public de cette politique en faveur de l'accession à prix abordable à la propriété pour les ménages sous conditions de ressources, un dispositif de clause « anti-spéculative », intégré au contrat de concession d'aménagement de l'opération, devra être mentionné dans les cahiers des charges de cession des terrains (CCCT) et être reproduit dans les actes de cession aux futurs acquéreurs des logements.

Cette clause vise à maintenir l'affectation des biens à usage de résidence principale au bénéfice de ménages sous conditions de ressources et prévenir toute revente spéculative des biens acquis avec le bénéfice d'une minoration foncière qui viendrait annuler l'effort consenti par Nantes Métropole.

DES ENGAGEMENTS DU PROMOTEUR — CONSTRUCTEUR ENVERS L'AMENAGEUR ET NANTES METROPOLE

Pour l'édification du programme de logements en accession abordable à la propriété par le promoteur - constructeur, l'aménageur a consenti une minoration du prix de vente de la charge foncière dont le montant s'élève à XXX € calculé par la différence entre le prix de vente au m² de surface de plancher de la charge foncière pour ce type de produit et le prix de vente au m² de surface de plancher de la charge foncière des produits immobiliers non réglementés.

La minoration du montant de la charge foncière a été accordée pour permettre aux ménages sous conditions de ressources d'accéder à la propriété de leur résidence principale à un prix abordable, inférieur au prix du marché pour un logement similaire.

Préalablement au lancement de la commercialisation du programme, le promoteur - constructeur présente à l'aménageur la grille des prix prévisionnels de commercialisation de l'ensemble du programme de logements sur la base d'un tableau faisant distinctement apparaître les prix des logements avec mention des typologies, des taux de TVA et le prix à l'unité des logements en € TTC/m² de surface habitable, stationnement compris.

Sur la base des informations transmises par le promoteur - constructeur permettant d'apprécier la réalité de l'effort consenti par celui-ci sur le programme de logements en accession abordable à la propriété, l'aménageur valide l'opération et peut procéder à la signature de l'acte authentique de cession foncière.

Le promoteur - constructeur s'engage à informer les candidats à l'accession abordable à la propriété de la contribution financière apportée par la collectivité via l'aménageur, et à inscrire dans les contrats de réservation le montant de la minoration foncière rapporté selon la surface habitable/logement. De plus, il les informe de l'existence d'une clause « anti-spéculative » d'une durée de sept ans, insérée dans l'acte de vente du logement.

Les logements en accession abordable à la propriété sont destinés aux ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds en vigueur pour l'accès à un logement financé avec un Prêt Locatif Social (PLS).

Préalablement à la signature des actes de vente, le promoteur — constructeur devra obtenir l'agrément de Nantes Métropole pour la vente de chaque lot, sur présentation des pièces nécessaires à l'instruction des demandes l'avis d'imposition de la dernière année fiscale des personnes signataires qui se portent acquéreur du bien, le contrat de réservation, une pièce d'identité, le livret de famille, une simulation bancaire du montage financier de l'opération,

Les agréments seront formalisés de manière expresse par Nantes Métropole lequel pourra, en tant que de besoin, constituer un comité ad hoc comprenant des représentants de Nantes Métropole, de l'aménageur et de la commune afin d'examiner et valider les dossiers de candidatures présentés par le promoteur - constructeur. Les lettres d'agrément seront annexées aux actes authentiques de vente des logements.

Le promoteur - constructeur s'engage à remettre mensuellement à l'aménageur le tableau de suivi de la commercialisation du programme de logements et récapitulant les compromis et actes de vente conclus.

A des fins de contrôle sur la période de validité de la clause anti-spéculative, le promoteur - constructeur transmet une copie des actes authentique de vente à Nantes Métropole.

Le promoteur - constructeur s'oblige à respecter scrupuleusement les conditions ci-dessus énoncées et insérées dans l'acte authentique de cession foncière dont il reconnaît avoir parfaite connaissance et qu'elles constituent un engagement déterminant du consentement des parties sans lesquelles elles n'auraient pas contracté.

Dans l'hypothèse où le promoteur - constructeur ne respecterait pas les conditions de commercialisation des logements en accession abordable validées par l'aménageur, ce dernier le met en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 3 mois à compter de la réception de ladite mise en demeure. Si, passé ce délai, le constructeur ne s'est pas conformé à cette mise en demeure, il versera à l'aménageur une pénalité d'un montant fixé à 10 % HT (dix pour cent hors taxes) du produit de la vente du logement concerné, dans un délai d'un mois à compter de la réception du titre de recette.

DES ENGAGEMENTS DE L'ACQUEREUR DU LOGEMENT ABORDABLE ENVERS NANTES METROPOLE

La clause d'inaliénabilité

En contrepartie de l'effort consenti par la communauté urbaine de Nantes Métropole, pour les raisons d'intérêt général exposées préalablement, il est convenu entre les parties que le promoteur - constructeur déclare et l'acquéreur reconnaît avoir été informé par lui, qu'il lui a été consenti une minoration du prix de vente de la charge foncière sur le programme de logements en accession abordable permettant ainsi la réduction du prix de revient de l'opération afin de rendre la propriété accessible aux ménages qui remplissent les conditions relatives à l'accession abordable.

L'acquéreur ou ses ayants-droit s'engage à conserver le bien pendant une durée de sept ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente avant de pouvoir procéder à son aliénation à titre onéreux sous quelque forme que ce soit et s'oblige à occuper le logement à titre de résidence principale.

Dérogations à l'interdiction d'aliéner ou de louer

L'acquéreur initial ou ses ayants-droit, pourra procéder à l'aliénation du bien en cas de présentation d'un nouvel acquéreur remplissant les critères pour bénéficier de l'accession abordable et s'obligeant à reprendre les engagements souscrits par l'acquéreur initial. Cette vente sera soumise à l'autorisation expresse préalable de Nantes Métropole.

De la même façon, à l'issue d'un délai de cinq ans suivant la date d'acquisition du bien, l'acquéreur initial ou ses ayants-droit, pourra procéder à la mise en location du bien en cas de présentation d'un locataire remplissant les conditions pour bénéficier d'un logement conventionné financé avec un Prêt Locatif Social (PLS). Celle mise en location sera soumise à l'autorisation expresse préalable de Nantes Métropole.

Le prix de revente en cas de cession ou montant du loyer en cas de mise en location

Le prix de revente du logement, avant l'expiration du délai de sept ans, ne pourra excéder le prix d'acquisition initial, réactualisé en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, précision étant ici faite que l'indice de base sera constitué par le dernier indice publié préalablement à la signature de l'acte authentique d'acquisition et que l'indice de référence sera le dernier indice connu au jour de la demande d'agrément, auquel il convient d'ajouter les frais d'acquisition du bien

(frais notariés et droits d'enregistrement) et le montant des travaux d'amélioration réalisés dans le logement, justifiés impérativement par des factures établies par des entreprises.

En conséquence, tout dépassement du prix d'acquisition initial réactualisé constitue un intérêt spéculatif de la part de l'acquéreur au sens de la présente clause, ouvrant droit à remboursement intégral de la plus-value éventuellement réalisée.

En cas de mise en location, le montant du loyer autorisé ne pourra excéder le loyer plafond réglementé prévu pour les logements financés avec un PLS.

Ainsi, l'agrément de Nantes Métropole ne sera pas accordé à l'acquéreur si le prix de revente du bien dépasse le prix d'achat initial réévalué ou si le montant du loyer du bien dépasse le montant du loyer plafond autorisé.

La procédure d'autorisation préalable par Nantes Métropole

La procédure préalable d'agrément consiste pour l'acquéreur initial du bien à notifier à Nantes Métropole (Département Général du Développement Urbain/Direction de l'Habitat, 2 cours du Champ de Mars 44923 Nantes cedex 9) son projet, par lettre recommandée avec avis de réception, en veillant à apporter à la collectivité l'ensemble des éléments et justificatifs permettant d'instruire la demande (compromis de vente, projet de bail...) ainsi que le justificatif des ressources du nouvel acquéreur ou du nouvel occupant. Nantes Métropole disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de la demande complète pour donner son avis sur le projet de cession ou de mise en location. Tout refus devra être motivé.

A l'issue d'une période de **sept années entières et consécutives**, à compter de la signature de l'acte authentique, la clause « anti-spéculative » deviendra caduque et Nantes Métropole n'aura plus aucun droit de regard sur la revente du bien et la détermination du prix.

L'acquéreur s'oblige à respecter scrupuleusement les conditions énoncées ci-dessus dont il reconnaît avoir parfaite connaissance et accepte que ces clauses constituent un engagement déterminant du consentement des parties sans lesquelles elles n'auraient pas contracté.

Après agrément par Nantes Métropole, l'acquéreur s'engage à transmettre une copie de l'acte authentique de vente ou du bail de location.

Il s'engage également à ce que ce même engagement soit repris par tout acquéreur ou tout ayant droit, lequel le fera lui-même accepter aux acquéreurs successifs, de sorte que ces clauses devront figurer dans tout acte de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux, intervenant au cours des 7 années suivant la signature de l'acte authentique de vente.

Sanctions en cas de non respect des obligations

En cas de non respect par l'acquéreur des obligations relatives à la durée de détention du bien de sept ans, à l'affectation du logement à l'habitation principale, de la vente à un prix supérieur au prix d'acquisition initial réactualisé l'acquéreur devra rembourser à Nantes Métropole l'intégralité de la plus-value réalisée lors de la revente du bien ayant bénéficié de l'aide à la minoration de la charge foncière, sans faculté pour lui d'en contester le montant ni la validité.

Cette plus-value correspond à la différence entre le prix de revente du bien et le prix initial d'acquisition réévalué selon l'indice national du coût de la construction et majoré des frais d'acquisition du bien et, le cas échéant, du montant des travaux d'amélioration réalisés dans le logement et justifiés par des factures établies par des professionnels.

En cas de mise en location du bien en méconnaissance de l'obligation d'information de Nantes Métropole et de non respect du plafond de loyer réglementé, l'acquéreur devra rembourser à Nantes Métropole l'intégralité de la différence entre le loyer réglementé des logements financés avec un prêt PLS et le loyer constaté.

Reproduction dans le compromis de vente et l'acte de cession

L'acquéreur s'engage, en cas de vente anticipée du bien, à faire reproduire dans le compromis de vente et l'acte de cession auprès des accédants les présentes dispositions dites anti-spéculatives, destinées à préserver la réalisation des objectifs d'intérêt général poursuivis par l'opération d'aménagement.

CONTROLE DE LA MISE EN OEUVRE DU DISPOSITIF

La communauté urbaine Nantes Métropole dispose d'un pouvoir de contrôle à l'encontre de l'aménageur, du promoteur - constructeur et des acquéreurs lesquels devront lui communiquer les documents nécessaires à l'exercice de ce contrôle dans un délai d'un mois à compter de la réception d'une demande écrite. »

Formulaire de demande d'un logement du programme Accession abordable

Identification du programme : ILOT MC5 – ZAC MALAKOFF CENTRE – NANTES				
<i>Date de signature du contrat de réservation</i>				
L'ACQUEREUR(S)				
Nom (s) et prénom (s) de (s) l'acquéreur(s) :				
Adresse actuelle :				
Logement actuellement occupé	<i>Locatif privé</i>	<i>Locatif social</i>	<i>Chez parents</i>	<i>Autre</i>
Si logement social, nom du bailleur				
Composition du ménage : Nombre d'adultes	1		2	
<i>Nombre d'enfants à charge</i>				
<i>Age de (des) l'acquéreur(s)</i>	<i>Mr :</i>		<i>Mme :</i>	
L'acquéreur est-il primo accédant ?	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON		<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON	
Si non, motif de la demande				
Revenu fiscal de référence				
Ressources mensuelles				
Profession du demandeur				
Profession du conjoint				
LE LOGEMENT RESERVE				
Adresse	Ilot MC5 – 44000 Nantes Éri01			
N° de lot				
Type de logement				
Surface habitable du logement				
Prix de vente TTC du logement hors stationnement				
Prix de vente TTC du stationnement				
Prix de vente total TTC				<input type="radio"/> TVA 5.5 % <input type="radio"/> TVA 20 %
Prix TTC rapporté au m² habitable				
LE FINANCEMENT				
Financement du projet	<input type="radio"/> PTZ+	<input type="radio"/> PSLA	<input type="radio"/> Autre	<input type="radio"/>
Apport fonds propres €			
Taux d'effort (mensualités/ressources mensuelles)				

Attestation sur l'honneur de l'accédant réservataire d'un logement du programme « accession abordable »

je soussigné (nom, prénom, adresse) :

Mr

.....

Mme

.....

Candidat(s) à l'acquisition d'un logement en accession abordable dans le programme (adresse, ZAC, lot, promoteur) :

Programme : « Ériol »

Promoteur : Maison Familiale de Loire-Atlantique

Ilot MC5 – ZAC MALAKOFF CENTRE

44000 NANTES

Cases à cocher :

- certifie ne pas avoir été propriétaire de ma résidence principale au cours des deux dernières années précédant la signature de l'acte authentique de vente
- certifie avoir été propriétaire de ma résidence principale au cours des deux dernières années mais en capacité de pouvoir justifier d'une demande de dérogation (**joindre un courrier motivé**).
- certifie avoir pris connaissance des conditions d'éligibilité pour pouvoir me porter acquéreur de ce logement dans le cadre du programme de logements en accession abordable.
- m'engage à occuper le logement à titre de résidence principale pour une période de 7 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente
- m'engage à respecter les dispositions dites « clauses anti-spéculatives » qui seront annexées à l'acte authentique de vente et à demander l'accord de la ville de Nantes ou de Nantes Métropole en cas d'évènements de nature à remettre en question l'aide financière apportée par la collectivité.

Fait en trois exemplaires originaux (promoteur, acquéreur, collectivité)

Fait à Le

Signature du (des) acquéreur(s)

Précéder la signature de la mention « Lu et approuvé »

Mr

Mme

ANNEXE 4 : ASSURANCE REVENTE

Elle constitue une garantie contre le risque de décote en cas de revente contrainte.

Il s'agit d'une prestation élaborée par un courtier en assurance, FILHET ALLARD et CIE et que La Maison Familiale de Loire-Atlantique fait bénéficier à ses futurs accédants.

Sa mise en jeu suppose :

- 1 – que la résidence assurée soit la résidence principale
- 2 – que l'acquéreur soit âgé de moins de 70 ans au jour de la signature
- 3 – que survienne l'un des faits générateurs suivants : décès accidentel, invalidité permanente totale résultant d'accident, mutation professionnelle, perte d'emploi, divorce, naissance gémellaire, dissolution du pacte civil de solidarité pour un PACS signé depuis plus de deux ans
- 4 – que la vente intervienne dans les 18 mois qui suivent la survenance de ce fait générateur.

Elle dure pendant 10 ans à compter de l'achat du bien immobilier (5 ans en cas de divorce et dissolution d'un pacte civil de solidarité).

Elle commence à courir à compter de la levée d'option, date à laquelle les parties établissent la demande d'adhésion.

Elle couvre tout ou partie de la perte financière, c'est-à-dire, la différence entre le prix d'achat (y compris les frais d'acte notarié) d'une part, et le prix de revente et les frais d'autre part.

Elle s'élève à 20 % du prix d'achat avec un plafond à 40.000 €

ANNEXE 5 : LA TVA EN ZONE ANRU

LA TVA RÉDUITE POUR UNE ACQUISITION EN ZONE ANRU

Les programmes immobiliers neufs situés dans certains quartiers (répertoriés par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine – ANRU) permettent de bénéficier d'un taux de TVA réduit. Ces quartiers bénéficient de la construction de nouveaux équipements publics, participant à l'amélioration du futur quartier.

Un logement neuf plus facile à financer

La TVA réduite est compatible avec l'obtention d'un [Prêt à Taux Zéro](#) (PTZ) pour le financement de votre acquisition.

À la clé : une accession à la propriété facilitée pour de nombreux ménages d'un logement neuf, répondant aux dernières normes énergétiques! Une aubaine pour les nouveaux propriétaires, d'autant plus que ces quartiers sont amenés à être rénovés et à se développer.

Pour bénéficier de la TVA réduite en zone ANRU

- Vos ressources doivent être inférieures à un plafond fixé par l'administration fiscale (voir tableau ci-dessous).
- Le logement que vous achetez devra être votre résidence principale,
- Son prix de vente au m² doit respecter un plafond.

Plafonds de revenus annuels du foyer - 2018 (Revenus net fiscal sur avis d'imposition 2017 sur revenus 2016)

<u>Nombre de personnes composant le foyer</u>	<u>Plafonds Zones B et C</u>	<u>Plafonds Nantes Métropole</u>	<u>Approximation net mensuel</u>
1 personne seule	29 299 €	26 395 €	2 440 €
2 personnes sans personne à charge	39 126 €	35 248 €	3 260 €
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge	47 052€	42 389 €	3 820 €
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	56 802€	51 173 €	4 730 €
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	66 822€	60 200 €	5 570 €
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	75 309€	67 846 €	6 280€
Par personne supplémentaire	+ 8 400€	+ 7 567 €	

Après l'achat du logement

La sécurisation HLM

Pendant les 15 ans qui suivent son acquisition, le nouveau propriétaire est couvert par plusieurs garanties qui composent la sécurisation HLM.

Dans des cas d' « accident de la vie » déterminés (décès / invalidité / mutation / chômage / divorce), la coopérative GHT s'engage :

- à racheter le logement à hauteur de 80% minimum du prix initial du logement, avec une décote de 1,5% par an à compter de la 6^{ème} année,
- sous réserves de respect des plafonds de ressources, à reloger les acquéreurs dans le parc locatif social.

La revente du bien

Les avantages dont a bénéficié le premier acquéreur ne sont pas transmissibles et sont réservées à la résidence principale. Ainsi, en cas de revente ou de mise en location du bien dans les 10 premières années de possession, le premier acquéreur doit reverser l'avantage de TVA dont il a bénéficié, dans les conditions suivantes :

- Jusqu'à la fin de la 1^{ère} année, reversement de la totalité de la différence entre le taux normal et le taux réduit de TVA à la date de l'acquisition,
- De la seconde année jusqu'à la 10^{ème} année révolue, diminution de 10% par an de ce montant.

Toutefois, dans certains cas, vous pouvez être dispensé de ce reversement :

- décès de l'acquéreur, ou d'un descendant direct faisant partie du foyer,
- mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement,
- chômage d'une durée supérieure à un an,
- délivrance d'une carte d'invalidité,
- divorce ou dissolution d'un PACS.

DEMARCHAGE A DOMICILE - BORDEREAU DE RÉTRACTATION
Ce bordereau fait partie du présent contrat de réservation

Si vous souhaitez vous rétracter en application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, faculté énoncée à l'article 13 du présent contrat de réservation, vous pouvez utiliser le formulaire détachable ci-contre :

✂=====

ANNULATION DU CONTRAT DE RESERVATION

Code de la consommation : articles L. 121-17 2°

CONDITIONS :

* compléter et signer ce formulaire

* **l'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'adresse suivante :**

MFLA Impasse Jean Raulo 44800 SAINT HERBLAIN

* **l'expédier au plus tard le dixième jour à partir du jour de la commande ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.**

Je soussigné, déclare annuler le contrat de réservation ci-après :

* Commune de :NANTES « Éri01 ».....

. N° de lot :

* Date du contrat de réservation :.....

* Nom du réservataire :

* Adresse du réservataire :

SIGNATURE DU RESERVATAIRE :

Commentaire :

◆ Le délai de 10 jours commence à courir à partir du lendemain du jour de la signature du présent contrat de réservation. Le 10ème jour est reporté au 1er jour ouvrable suivant s'il tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié.