



Surface Habitable	
BATIMENT A - T4	
N°A1.03 - R+1	
Entrée+Pl	5,88 m ²
Séjour/Cuisine	25,47 m ²
Chambre 3 +Pl	10,93 m ²
Chambre 2+Pl	10,93 m ²
Suite parentale	14,35 m ²
(dont 1,73m ² SDE)+Pl	
Sdb	5,67 m ²
WC	1,94 m ²
Cellier	3,43 m ²
Dgt	6,49 m ²
Total Habitable	85,09 m²
Balcon	18,81 m ²

Legende :	
	Porte fenêtre double + chassis fixe
	Fenêtre
	Porte coulissante
	PL Placard
	F Four
	R Réfrigérateur
	EV Evier
	LL Lave Linge
	TE Tableau Electrique
	C Cuisson
	T Tiroir
	AV Allège vitrée
	G.C Garde-corps
	VR Volet roulant

La société se réserve le droit d'apporter des modifications ou des adaptations dues à des impératifs d'ordre technique ou administratif en ce qui concerne les dimensions libres, les équipements et les réseaux divers. Les retombées, soffites, faux plafonds, gaines, radiateurs, s'ils existent, ne sont pas tous représentés. La représentation des emplacements dévolus aux équipements ménagers a uniquement vocation à indiquer la position des différents raccordements nécessaires aux réseaux, fluides.... Les éléments ménagers et mobiliers sont représentés à titre indicatif mais ne sont pas tous fournis (seule la notice descriptive précise les équipements fournis). Les surfaces y compris celles des jardins sont approximatives et susceptibles d'être modifiées.

Conditions de l'accèsion à prix maîtrisé :

Le RESERVANT procédera à l'acquisition du foncier, en cas de réalisation du projet immobilier, auprès de l'établissement dénommé HABITAT SUR ATLANTIC – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT qui, conformément à la demande de la commune de BAYONNE a procédé à la mise en œuvre d'un programme d'aménagement pour permettre un accès à des logements désignés à des prix dit maîtrisés.

Pour ce faire, le RESERVATAIRE devra respecter :

- des conditions de ressources,
- et des conditions particulières imposées par le vendeur du foncier aux termes de l'acte et retranscrites ci- après s'agissant de la destination des immeubles, pacte de préférence, dispositif anti-spéculatif.

Le RESERVATAIRE déclare être parfaitement informé des conditions et des modalités attachées à l'acquisition du bien objet des présentes pour en avoir pris connaissance préalablement et avoir recueilli toutes informations utiles.

- I- PLAFONDS DE RESSOURCES

Pour bénéficier de la commercialisation des logements en accession à prix maîtrisé, le RESERVATAIRE devra respecter les plafonds de ressources et les conditions mentionnés dans la charte de la mixité sociale de la ville de BAYONNE.

Les plafonds de ressources à respecter seront les suivants :

Les logements devront être vendus à prix maîtrisés à des personnes remplissant les conditions de ressources du plafond PLS accession (plafond LLS + 11%), à savoir :

Catégories de ménage	PLS ACCESSION
Personne seule	33 770 €
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	45 099 €
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	54 233 €
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	65 474 €
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	77 021 €
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	86 805 €
Par personne supplémentaire	9 682 €

Il sera pris en compte pour chaque RESERVATAIRE le dernier arrêté publié relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif. Le respect des plafonds de ressources sera apprécié pour chaque RESERVATAIRE soit au moment de la signature du contrat de réservation ou de l'avant-contrat, soit au moment de l'acte authentique de vente, s'il n'y a pas de contrat de réservation ou d'avant contrat.

Les ressources du RESERVATAIRE sont établies sur la base du revenu fiscal de référence N-2 en euros, ou du revenu fiscal de référence d'une année plus récente s'il est inférieur. L'avis d'imposition devra être joint à l'acte authentique d'acquisition du bien par le RESERVATAIRE. Le plafond de ressources est celui en vigueur au moment de la signature du contrat, conforme à la réglementation HLM en matière d'accession sociale (plafond LLS + 11%).

Etant ici précisé que le RESERVANT ne pourra être tenu pour responsable d'une déclaration de ressources erronée ou falsifiée des futurs acquéreurs.

- II - DESTINATION DES IMMEUBLES – PACTE DE PREFERENCE - DISPOSITIF ANTI SPECULATIF

« AFFECTATION DE BIENS A LA RESIDENCE PRINCIPALE

Les locaux vendus devront être affectés à la résidence principale de l'ACQUEREUR, des futurs propriétaires, ou le cas échéant des locataires pendant un délai de dix ans à compter de la remise des clés qui sera faite lors de la livraison initiale du logement.

Sera considéré comme résidence principale, le logement occupé au moins huit mois par an.

Le logement acquis ne pourra même partiellement être :

- transformé en locaux commerciaux ou professionnels,*
- affecté à la location meublée ou non, à la location saisonnière,*
- utilisé comme résidence secondaire.*

En cas de pluralité d'acquéreurs d'un même logement, les obligations ci-dessus exposées s'imposent à chacun d'eux.

INTERDICTION DE LOCATION

En outre, le VENDEUR interdit à l'ACQUEREUR de procéder à toute location des biens acquis pendant une durée de DIX (10) ans à compter de la livraison initiale du logement. Cette interdiction s'appliquera à tout sous-acquéreur pendant cette durée de DIX (10) ans.

En cas de cession des biens acquis, l'acquéreur déclare prendre l'engagement d'informer son acquéreur du contenu de la présente clause.

Pendant ce délai de DIX (10) ans, la mise en location ne sera possible que dans les cas suivants :

- Décès du ou des acquéreurs, de son conjoint ou d'un descendant direct occupant le logement,*
- Mobilité ou mutation professionnelle dûment justifié impliquant un trajet de plus de 70 kms entre le nouveau lieu de travail et le logement de l'acquéreur ou son conjoint, pacsé ou concubin (s'il n'est pas propriétaire),*
- Chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à Pôle Emploi.*
- Invalidité reconnue soit par la carte d'invalidité prévue, soit par la décision de la COTOREP.*
- Divorce.*
- Dissolution d'un PACS.*

Dans ces cas, les biens loués devront être tout de même affectés à la résidence principale du ou des locataires.

En dehors des cas énoncés ci-dessus, la mise en location sera interdite.

Le non-respect de l'affectation du bien à la résidence principale par le propriétaire ou locataire entraînera l'exigibilité d'une indemnité forfaitaire journalière de TROIS CENTS EUROS (300,00 €), à titre de clause pénale, sans que cette clause vaille novation de droit.

Cette indemnité sera due à compter du premier jour où l'affectation dérogatoire du bien (qui pourra être prouvée par tous moyens) sera constatée et ce jusqu'au retour de l'affectation à la résidence principale.

Cette indemnité sera due à l'établissement HABITAT SUD ATLANTIC, en tant qu'aménageur ayant maîtrisé les prix de vente, ou son ayant-droit à compter du premier jour où l'affectation dérogatoire du bien (qui pourra être prouvée par tous moyens) sera constatée et ce jusqu'au retour de l'affectation à la résidence principale.

Afin de procéder au contrôle de ce dispositif, l'établissement HABITAT SUD ATLANTIC pourra mettre en oeuvre tout moyen qu'il jugera nécessaire et aura notamment la possibilité de demander annuellement la transmission par les futurs acquéreurs d'une copie de leur dernière taxe d'habitation ou tout autre document susceptible de justifier de cette résidence principale et notamment l'assurance propriétaire occupant.

A cet égard, l'acquéreur s'engage au plus tard dans un délai de DIX (10) JOURS à compter de la réception de la demande par lettre recommandée à fournir au CEDANT les documents sollicités.

La clause ayant une durée de 10 ans, l'ensemble des dispositions de la présente clause devront être portées dans les actes de revente successifs, pendant 10 ans, à compter de la date de livraison initiale du logement.

Les actes de vente conclus en contravention de l'obligation d'intégrer à l'acte la présente clause seront susceptibles d'être résolus de plein droit. »

• REVENTE DES LOGEMENTS

Pendant un délai de 10 ans suivant la signature du premier acte authentique de vente des logements et de lots accessoires (cave, garage, emplacement de stationnement ...) qui sera faite par le VENDEUR (ou toute société substituée), toute mutation, quelle qu'elle soit, ne pourra excéder le prix d'achat TTC figurant dans l'acte d'acquisition, majoré de l'ensemble des frais notariés liés à l'acquisition, et modifié en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction, les indices pris en considération étant le dernier indice connu au jour de la revente, et le dernier indice connu à la date d'acquisition initiale. Si cet indice venait à disparaître, il serait tenu compte de l'indice créé en remplacement.

Il est ici précisé que le coût des travaux d'aménagement ou d'amélioration seront, sur présentation des factures correspondantes, et uniquement en cette hypothèse, pris en compte pour la détermination du prix de vente.

Si ces factures sont acceptées par l'établissement HABITAT SUD ATLANTIC, et après application éventuelle d'un taux de vétusté destiné à tenir compte de la dégradation des biens et de leur valeur réelle, la valeur ainsi fixée sera ajoutée au prix d'acquisition réévalué. Au cas de contestation, l'estimation des dépenses qui pourrait être revendiquée par l'acquéreur devenu vendeur sera effectuée à dire d'expert, désigné par le Tribunal compétent en la matière.

De la même façon, le coût des travaux d'aménagement et d'amélioration seront, après acceptation des factures par l'établissement HABITAT SUD ATLANTIC, ainsi qu'il vient d'être dit, modifiés en fonction de la hausse de l'indice du coût de la construction, les indices pris en considération étant le dernier indice connu au jour de l'établissement des différentes factures et l'indice correspondant existant au jour de la notification ci-après faite à l'établissement HABITAT SUD ATLANTIC.

A cette fin, en cas de revente des biens durant cette période de 10 ans, le vendeur devra en informer l'établissement dénommé HABITAT SUD ATLANTIC, par courrier avec accusé de réception, préalablement à la signature de la promesse de vente des biens vendus, en précisant le prix de revente et en justifiant celui-ci au regard des modalités définies ci-dessus.

Le silence gardé par l'établissement HABITAT SUD ATLANTIC pendant le délai de deux (2) mois vaudra accord sur le prix notifié.

La clause ayant une durée de 10 ans, l'ensemble des dispositions de la présente clause devront être portées dans les actes de revente successifs, pendant 10 ans, à compter de la signature du premier acte authentique de vente des logements et de lots accessoires.

Les actes de vente conclus en contravention de l'obligation d'intégrer à l'acte la présente clause seront susceptibles d'être résolus de plein droit.

- **PACTE DE PREFERENCE :**

Afin de garantir la pérennité du prix maîtrisé et d'éviter toute spéculation financière par les futurs acquéreurs, toute vente des biens immobiliers et durant la période de **DIX (10) ans** suivant la signature du premier acte authentique de vente des logements et des lots accessoires (cave, garage, emplacement de stationnement ...), il devra être proposé à l'établissement HABITAT SUD ATLANTIC ou à son substitué, l'achat de son immeuble, par préférence à tout autre, dans les conditions ci-dessous.

Ce droit de préférence s'imposera à tous les propriétaires des biens et droits immobiliers vendus ainsi qu'à leurs ayants-droits à titre gratuit éventuels.

Ce pacte constitue une disposition dépendante, fondamentale et déterminante, sans laquelle l'acte n'aurait pas été conclu.

En conséquence, tout projet de revente qui interviendrait dans ce délai de DIX (10) ans, devra être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au siège de l'établissement HABITAT SUD ATLANTIC ou à son substitué. Cette notification mentionnera toutes les conditions de la vente et le nom de l'acquéreur.

A compter du lendemain du jour de présentation de la lettre recommandée, l'établissement HABITAT SUD ATLANTIC ou son substitué disposera d'un délai de trois mois pour faire connaître au vendeur son intention d'acquérir le bien dont il s'agit, par préférence à tout autre.

En cas d'exercice par l'établissement HABITAT SUD ATLANTIC de son droit de préférence, il informera le vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception, de son intention d'acquérir le bien dans les conditions financières ci-dessus déterminées (prix de revient actualisé).

L'acte authentique de vente au profit de HABITAT SUD ATLANTIC devra alors intervenir au plus tard dans un délai de deux mois à compter du lendemain du jour de présentation de la lettre recommandée informant le vendeur de l'intention de de l'établissement HABITAT SUD ATLANTIC d'exercer son droit de préférence.

Le silence gardé par l'établissement HABITAT SUD ATLANTIC vaudra autorisation de vente aux prix, charges et conditions indiqués dans la notification qui lui aura été faite. »