

BTS CJN

100% entraînement



Programme de 1^{re} et 2^e années

**TOUTES
MATIÈRES**

COLLABORATEUR JURISTE NOTARIAL

- ✓ **Exercices corrigés**
- ✓ **Conseils pratiques pour les épreuves**
- ✓ **Sujets de BTS corrigés**

Nadia Jeanne de Chavigny (coord.)

Marie-Laurence Dozier-Basini

Hélène Pahin

Claire Tortel



RÉFÉRENTIEL DU BTS CJN

Présentation générale des blocs et compétences

L'évolution de la réglementation des diplômes a déterminé une construction du programme en bloc de compétences (loi du 5 mars 2014 et arrêté du 8 juillet 2024 modifiant l'arrêté du 13 décembre 2021 portant définition et fixant les conditions du BTS « Collaborateur Juriste Notarial ») comme le tableau ci-après.

N° Blocs (pôles)	Compétences	Unités
1	Accompagnement du client selon les règles déontologiques	U6 Accompagnement du client selon les règles déontologiques
2	Conduite d'un dossier en droit des personnes, de la famille et du patrimoine de la famille	U7 Conduite d'un dossier en droit des personnes, de la famille et du patrimoine de la famille
3	Conduite d'un dossier en droit des biens dans le domaine de l'immobilier ou de l'entreprise	U8 Conduite d'un dossier en droit des biens dans le domaine de l'immobilier ou de l'entreprise
4	Culture Générale et expression	U1 Culture générale et expression
5	Communication en langue étrangère anglaise (écrit)	U2 Compréhension de l'écrit et expression écrite
6	Communication en langue étrangère anglaise (oral)	U3 Production orale en continue et interaction
7	Éléments fondamentaux du droit	U4 Éléments fondamentaux du droit
8	Environnement de l'activité notariale	U5 Environnement de l'activité notariale

U8

**Conduite d'un dossier
en droit des biens dans
le domaine de l'immobilier
ou de l'entreprise**

PRÉSENTATION DE L'ÉPREUVE

➡ Coefficient : 5 / temps : 4 heures / épreuve écrite

I. Finalités et objectifs

Cette épreuve vise à évaluer chez le candidat l'acquisition des compétences décrites dans le bloc de compétences 3 « Conduite d'un dossier en droit des biens dans le domaine immobilier ou de l'entreprise ».

II. Compétences évaluées

Le candidat doit être capable :

- D'analyser le contexte d'une opération immobilière,
- D'analyser un bail déjà conclu,
- D'établir un bail en veillant à la protection des parties,
- D'assurer l'efficacité juridique des contrats préparatoires,
- De garantir la validité des actes relatifs à la vente,
- De sécuriser la vente en garantissant le paiement du prix,
- De déterminer les clauses en vue de la rédaction d'un projet d'acte de vente,
- De contribuer à l'évaluation d'un bien immobilier,
- D'assurer la communication, pour la mise en vente du bien,
- De prendre en charge un dossier portant sur des opérations en lien avec un fonds de commerce,
- De réaliser les formalités et rédiger des projets d'actes nécessaires à la vie juridique de l'entreprise,
- De prendre en compte le statut juridique de l'entreprise dans la conduite d'un dossier.

III. Critères d'évaluation

Ils correspondent aux indicateurs d'évaluation des compétences exprimés pour chaque compétence du bloc « conduite d'un dossier en droit des biens dans le domaine de l'immobilier ». Les critères associés à chaque compétence permettent de clarifier les attentes et de préciser le niveau d'exigence requis. Pour justifier de la maîtrise des compétences attendues. Le candidat devra également être capable :

- De rigueur et de méthode dans l'analyse des problématiques juridiques soulevées,
- De pertinence dans la sélection des informations,
- De logique et de cohérence dans les propositions faites et dans les techniques notariales,
- De faire preuve de rigueur dans le choix des techniques notariales utilisées,
- De bonnes capacités rédactionnelles et de synthèse.

IV. Modalités d'évaluation

L'épreuve écrite prend appui sur l'étude de situations professionnelles comportant un contexte détaillé, d'un corpus documentaire et d'une série de questions invitant le candidat à traiter plusieurs opérations emblématiques du bloc « Conduite d'un dossier en droit des biens dans le domaine immobilier ou de l'entreprise » dont au moins une portera sur le droit des biens immobiliers et une autre sur le droit des biens de l'entreprise.

Positionné en qualité de collaborateur juriste notarial au sein de l'étude, le candidat devra traiter les différentes missions qui lui seront confiées en faisant preuve de rigueur et de cohérence dans les propositions réalisées.

La présentation de situations professionnelles contextualisées avec des problématiques juridiques liées au droit de la personne et du patrimoine familial, une base documentaire, une série de questions pour structurer et orienter le travail réalisé par le candidat, futur collaborateur juriste notarial.

En CCF, pour les candidats en formation continue dans les établissements publics habilités : 4 situations : 2 en droit des biens immobiliers et 2 en droit des biens de l'entreprise (évaluations de l'ensemble des compétences).

PRÉPARATION DOSSIER/AVANT CONTRAT (FORMALITÉS ANTÉRIEURES)

Monsieur Antonio RAMBLA, commerçant en outillage, marié à madame Loretta BOROMEIO demeurant à HUESCA (22610) ESPAGNE, né le 13 octobre 1966 à FIGUERAS (Espagne), marié à ce jour, à la mairie de PERPIGNAN, le 16 décembre 2000, sous le régime de la séparation des biens. Le client a décidé de vendre un appartement de 34 m², lot n° 4 de la copropriété « ESPERIDES » sis 9 rue des Vosges, Paris IV, qu'il a hérité de sa défunte mère décédée le 1^{er} septembre 20XX, pour le prix de 345 000 Euros. Le syndic de copropriété Monsieur P. LISERON, représente la SAS INTER IMMOBILIER CROSNIER, 3 rue des Charpentes, Paris IV. Une attestation de propriété de madame L. RAMBLA, a été réalisée et transmise à maître Pierre PICOLI, notaire assistant du promettant, ainsi qu'un acte de notoriété. Il a confié son projet immobilier à l'agence immobilière Les Enfants rouges, 17 place des Vosges, Paris IV. Elle a publié une annonce ci-annexée (annexe 4), qui présente toutes les caractéristiques du bien. Monsieur Terence de ROQUINCOURT, barriste, célibataire, né le 13 avril 1963 à Aigues-Mortes (30220), dans le département du GARD, est intéressé et a décidé de se porter acquéreur. IL dispose des fonds, un versement de 34 500 Euros a été effectué ; et il n'envisage pas, pour le moment, d'utiliser ce bien dans le cadre du tourisme. La date de levée d'option a été fixée.

▮ Vous êtes collaborateur(trice) juriste notarial, à l'étude de maître Paul CAPUCIN, notaire, sis à la résidence de France, 4 rue Raspail PARIS (6e arrondissement), qui vous a confié ce dossier.

1. Quel type d'avant-contrat pensez-vous rédiger. Quelle sera la qualification des parties ? Justifiez votre réponse.
2. Lors de l'ouverture du dossier informatique, les fiches « CLIENTS, PARTENAIRES, et IMMEUBLE » sont à créer. À quoi correspondent ces fiches ? Quelles informations faut-il saisir ?
3. Au niveau de l'urbanisme, des documents sont demandés *via* un certain nombre de sites pour compléter le dossier. Lesquels (les lister) ?
4. Faisant suite à votre demande, vous avez réceptionné par courriel les documents en annexe 1 et 2. De quoi s'agit-il ? Après analyse quelles conclusions pouvez-vous en déduire ?
5. Il est important d'obtenir des informations sur l'immeuble, à qui pouvez-vous les demander ? Quelles informations ?
6. IL est constaté que le bien est en location, quelles dispositions devez-vous prendre ? Et quelles conséquences auront ce fait sur la propriété de jouissance d'occupation des lieux ?

7. Monsieur TERENCE de ROQUINCOURT vous informe qu'il ne pourra pas être présent le jour de la signature de l'acte ? Sera-t-il possible de réaliser cette vente ? Répondez par mail au client.
8. Monsieur Antonio RAMBLA est soucieux d'une recrudescence d'un événement lié au COVID ; répondez par mail antonio.rambla@orange.es, en expliquant brièvement l'insertion de la clause de prise compte d'événement sanitaire en annexe 3.
9. Monsieur de Roquincourt a téléphoné pour nous informer que bien qu'il dispose des fonds personnels, il aurait un retard de date pour la levée d'option, quelles seraient les conséquences d'une non-levée sur la force exécutoire ?
10. Monsieur TERENCE de ROQUINCOURT a versé une somme 34 500 euros, comment qualifie-t-on ces fonds ? Que deviendront-ils ?
11. Pour l'information des parties, un dossier de diagnostics techniques (articles L274-4 à L271-6 du code de la Construction et de l'Habitation) doit être effectué par le propriétaire, celui s'adresse à l'entreprise ECO DIAGNOSTICS. Quels sont les diagnostics techniques immobiliers obligatoires pour ce dossier de vente de lot en copropriété ?

ANNEXE 1

➔ Ville de PARIS – Assainissement

- Listes des adresses raccordées au réseau assainissement collectif Séparatiste parisien
- Les adresses parisiennes non listées sur ce document sont raccordées au réseau d'assainissement unitaire parisien (*Extrait*)

Type de voie	Nom de voie	Coté Pair Début et fin	Code postal
Rue	Abel Gance	Toute la voie est concernée	75013
Rue	Albert Einstein	Toute la voie est concernée	75013
Rue	Alice Domont et Léone Duquet	Toute la voie est concernée	75013
Rue	Alphonse Boudard	Toute la voie est concernée	75013
Place	Augusta Holmes	Toute la voie est concernée	75013
Place	Aurélie Nemours	Toute la voie est concernée	75013
Rue	Bruneseau	Toute la voie est concernée	75013
Rue	Aubriot de la Martinière	<i>Idem</i>	75004
Rue	Des Vosges	<i>Idem</i>	75004

ANNEXE 2

➔ Ville de PARIS Direction du logement et de l'habitat

- Péril bâtimentaire – Insécurité des équipements communs – Mise en sécurité
- Depuis le 1^{er} janvier 2021, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des

immeubles, locaux et installations et de son décret d'application n° 2020-1711 du 24 décembre 2020, une nouvelle réglementation s'applique. En application de celle-ci, la Maire de Paris, dans son champ de compétence, est amenée à prendre des arrêtés de mise en sécurité en cas de risques liés à l'état du bâtiment ou liés à celui des équipements communs d'un immeuble.

Les arrêtés de péril et d'insécurité des équipements communs pris.

Type de voie	Nom de voie	Coté Pair fin Coté impair début Coté impair fin	Code postal
Rue	Abel Gance	Toute la voie est concernée	75013
Rue	Albert Einstein	Toute la voie est concernée	75013
Rue	Victor Huro	Toute la voie est concernée	75013
Rue	Paul Bert	38 BIS	75013
Rue	Alain Lire	256	75004
Place	Edmond Michelet	6	75008
Rue	Agrippa d'Aubigné	1	75008

ANNEXE 3

La clause ci-après est insérée dans l'acte de vente :

CLAUSE PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÉNEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid 19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les détails d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps légal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

ANNEXE 4

Annonce : 1344

Agence LER Les enfants rouges

À VENDRE 3 PIÈCES bien placé, 35 m², 2^e étage sans ascenseur, comprenant : entrée, salle à manger, sur cour, 2 chambres sur rue, cuisine, WC et petit débarras.

Possibilité cave en sous-sol **PRIX 345 000 Euros**

Nous contacter : LES ENFANTS ROUGES, 17 place des Vosges Paris IV

Tél. : 06 04 13 31 04

1. Rédaction d'une promesse Unilatérale de vente. QUALIFICATION des parties : PROMETTANT : époux RAMBLA et BÉNÉFICIAIRE : Terence de ROQUINCOURT. Le PROMETTANT prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droits. LE BÉNÉFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que promesse mais sous réserve d'en demander ou non la réalisation.
2. La création des fiches à l'aide d'un progiciel de gestion et rédaction d'actes notariés (ex. : GENAPI®) pour constituer et générer la trame de l'acte est importante est minutieuse. Dans le dossier RAMBLA/de ROQUINCOURT, les informations suivantes sont créées et classées dans différents classeurs selon leurs natures :
 - **ETC (État Civil)** : 2 fiches CLIENTS ACQUÉREUR/VENDEUR (sens général nom des rubriques),
 - **PARTENAIRES** : 4 fiches PARTENAIRES : ❶ Pierre PICOLI, notaire du vendeur, ❷ l'agence immobilière « des enfants rouges », ❸ Pierre LISERON, syndic de copropriété Les fiches partenaires correspondent à tous les organismes qui collaborent avec l'étude pour la gestion du dossier, ❹ diagnostiqueur : Société ECO DIAGNOSTICS,
 - **IMMEUBLE** : 1 une fiche IMMEUBLE, elle comprend toutes les informations concernant le bien désigné : la désignation, adresse cadastrale, l'effet relatif, L'état descriptif de division, informations sur le syndic de la copropriété, on y ajoute le nombre de pièces dans l'appartement, l'année de construction, présence d'un balcon, d'une terrasse, d'un jardin.

Toutes ces pièces sont classées et intégrées dans un dossier informatique. Ils représentent les éléments constitutifs du dossier de vente, reçus par mail ou par courrier :
3. Les documents d'Urbanisme : plans, schémas sont des documents provenant d'organismes publics qui démontrent l'aménagement du territoire. Ils sont générés via des sites publics : cadastre.fr, service urbanisme habitat et logement ville de Paris : Plan cadastral, plan de situation, modèle 1, certificat d'urbanisme, et de non-péril, le diagnostic d'assainissement.
4. Après vérification, RAS en ce qui concerne l'assainissement nous pouvons constater notre adresse dans la liste et pour les immeubles en péril et insécurité, l'adresse de notre bien 9 rue des Vosges ne figure pas dans la liste.
5. Informations demandées à monsieur P. LISERON, syndic de copropriété. Les informations suivantes sont demandées : fiche synthétique des informations sur le lot, le carnet d'entretien, état descriptif de divisions, règlement de copropriété (+modifications), diagnostic des parties communes, les procédures de justice en cours. Il est transmis un document « pré-état daté » à compléter et à retourner (dispositions article 20).
6. Le bien doit être libre pour la vente ; le propriétaire doit prévenir le locataire (« purger le droit de préemption du locataire ») qui dispose d'un droit de préemption et lui proposait le bien, au moins 6 mois avant la date d'échéance par lettre recommandée avec AR. Il est donc prioritaire sur les autres acheteurs. Ce droit de préemption du locataire est de 2 mois et de 4 mois s'il demande un prêt. Dans le cas contraire, le locataire devra signifier son départ par lettre recommandée en précisant la date du jour où il quittera les lieux. Cette information apparaîtra dans l'acte de vente quelle que soit la décision clause garantie de jouissance. La dernière quittance de loyer sera annexée à l'acte.

7. RÉPONSE PAR MAIL D'ÉTUDE CAPUCIN@paris-notaires.fr à A.RAMBLA@Orange.fr
Objet : absence signature acte de vente En l'absence de monsieur A. RAMBLA, la vente sera réalisée, celui-ci pourra se faire représenter, en désignant un représentant par PROCURATION (fournir pièce identité de la personne), établie à l'avance à l'étude. La clause PRÉSENCE-REPRÉSENTATION sera présente dans l'acte.
8. À partir de l'annexe CLAUSE prise en compte d'un évènement sanitaire : éléments de réponse : introduction AR de la demande et rassurer le client, puis reprendre les éléments en lien avec le délai d'exécution et de réalisation et le report légal. Se mettre à la disposition pour de plus amples informations. Cordialement. Signature
9. La non-levée d'option, le BÉNÉFICIAIRE sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT, qui disposera librement du bien.
10. Dans le cadre d'une promesse de vente unilatérale pour un lot de copropriété, Ces fonds correspondent à une indemnité d'immobilisation, cette somme sera versée au promettant et imputée sur le prix de vente, en cas de réalisation de la promesse, dans les délais (date levée d'option).
11. Diagnostics à réaliser : plomb, amiante, termites, gaz, risques, performance énergétique, audit énergétique, électricité, assainissement, mérules, ERP, bruit, broyeur, superficie.

CONSTITUTION D'UNE PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE
(FORMALITÉS ANTÉRIEURES)

Les clients souhaitent acquérir le bien dont ils sont locataires :

- Appartement de 45 m² en copropriété située à Montfermeil (93) ;
- Un parking (rue *idem* appartement).

Une promesse unilatérale de vente, au prix de 200 000 euros, est établie par le notaire qui sera aussi celui du vendeur.

1. Veuillez présenter le contexte lors de la réalisation des formalités préalables. Vous devez faire une demande de certificat d'urbanisme, du plan de situation cadastral, une recherche géorisques. Justifiez ces démarches, ainsi que les éléments de compétences du référentiel visées.
2. De quoi peuvent bénéficier les clients en leur qualité de locataire ? Justifiez votre réponse. Veuillez inventer les éléments manquants.

CORRIGÉ

1. Présentation du contexte : reprendre les éléments de l'énoncé

- Acquisition par les locataires de l'appartement,
- d'un bien loué par les clients Joilet/Damisot,
- un appartement de 45 m² à Montfermeil au prix de 200 000 euros.

DEMANDE DU CERTIFICAT (CU) AU SERVICE DE LA MAIRIE DE MONTFERMEIL (93)

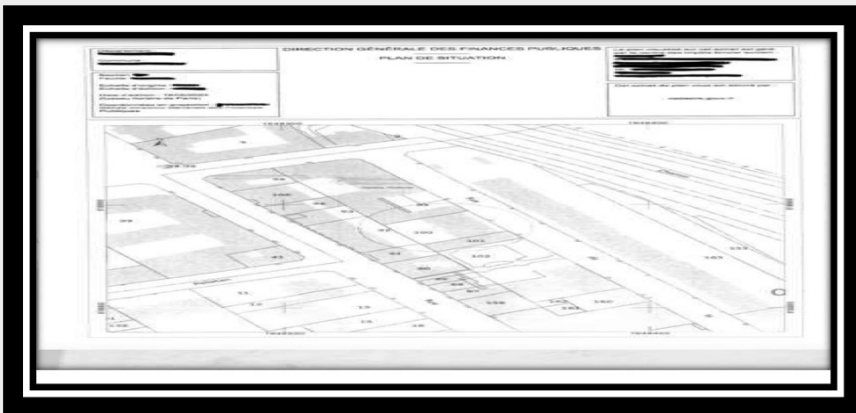
Le CU est un document d'information sur les règles d'urbanisme. Attention il ne constitue pas une autorisation d'urbanisme.

2 types de certificat :

- type A d'information, il renseigne sur les règles d'urbanisme, les taxes, les servitudes ;
- type B, il indique si le projet est réalisable.

DEMANDE DU PLAN DE SITUATION CADASTRAL SUR LE SITE CADASTRE.GOUV.FR

Il faut l'adresse précise du bien 12 rue du Temple 93700 Montfermeil, il précise la situation précise géographique sur la commune, afin de localiser la zone concernée.



DEMANDE GÉORISQUES, GEORISQUES.GOUV.FR

À partir de l'adresse, du bien : 12 rue du Temple à Montfermeil. Voici le Résultat du géorisques : le client sera informé des risques d'inondation, des mouvements de terrain, du retrait du gonflement d'argile, du radon, des canalisations de transport de matières dangereuses, ainsi que de la pollution des sols présents ou pas sur le bien ci-dessus.

Les risques près de chez moi

Adresse recherchée : 12 rue du Temple

Faire une nouvelle recherche

Ce que vous retrouverez ici :

Mieux informé, mieux protégé. Ce tableau de bord a pour but de vous montrer une vision simplifiée des risques naturels et technologiques situés près de chez vous. Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques conforme

Échelle : RISQUE EXISTANT RISQUE EXISTANT - IMPORTANT RISQUE EXISTANT - MODÉRÉ RISQUE EXISTANT - FAIBLE INFORMATION NON DISPONIBLE

Risques naturels identifiés : 3

Certains phénomènes naturels (séisme, inondations, volcans etc.) peuvent être dangereux pour les personnes et pour les biens lorsqu'ils surviennent sur des territoires accueillant des habitations ou des activités économiques. On parle alors de risque

INONDATION

Risque à mon adresse : RISQUE EXISTANT - IMPORTANT

Risque sur ma commune : INFORMATION NON DISPONIBLE

Votre adresse est située en zone inondable

RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Risque à mon adresse : INFORMATION NON DISPONIBLE

Risque sur ma commune : RISQUE EXISTANT - MODÉRÉ

Certaines parties du territoire de votre commune : Levallois-Perret sont exposées au retrait-gonflement argiles

aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique, il est réalisé sur la bases des informations connues et recensées dans Géorisques. Pour voir les conditions générales d'utilisation : <https://www.georisques.gouv.fr/cgu>

Télécharger le rapport de risque au format PDF

2. Le locataire peut bénéficier (bail d'habitation selon loi du 6 juillet 1989) d'un droit de préemption en cas de vente de la résidence principale qu'il loue, si son bailleur souhaite vendre le bien libre de toute occupation.

DROIT DE PRÉEMPTION DU LOCATAIRE

- Bénéfice d'un droit de préemption de locataire : il s'agit de la possibilité d'acheter en priorité le bien immobilier qu'il loue avant tout le monde. Le propriétaire doit envoyer une offre par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte

d'huissier. Sous peine de nullité cette offre valable 2 mois (délai pendant lequel le bailleur ne peut pas se retirer son offre) doit respecter les conditions légales :

- a. Indication du prix,
 - b. Les conditions légales,
 - c. La superficie du bien.
- Le locataire a le choix d'acquérir ou non le logement qu'il occupe. En cas de refus ou de non-réponse dans ce délai, le bailleur est en droit de choisir un autre acquéreur. Malgré son refus d'acheter, le locataire peut rester dans les lieux

Entraînement 3 Dossier Randani – Taxation – Calculs

Vous êtes chargé de réaliser la vente d’une maison à REIMS du client Djibril RANDANI pour un prix de vente 320 000 € (formalité fusionnée).

- ▮ Calculer les droits d’enregistrement, la contribution de sécurité immobilière, avec une inscription d’une hypothèque conventionnelle de 155 000 €.



RAPPELS
TAXATION :
Droits d’enregistrement,
Mutation, TPF, contribution
à la sécurité immobilière

CORRIGÉ

FORMALITÉS FUSIONNÉES (en euros)

DROITS ENREGISTREMENT SUR 320 000 €		
Taxe départementale	$320\,000 \times 4,5 \%$	14 400,00
Taxe communale	$320\,000 \times 1,2 \%$	3 840,00
Prélèvement FAR	$14\,400 \times 2,37 \%$	341,28
Total		18 581,28
CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE $320\,000 \times 0,10 \%$ = 320		
INSCRIPTION HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE 155 000 €* *opération soumise à la formalité fusionnée, TPF = droits d’enregistrement		
Taxe départementale	$155\,000 \times 4,5 \%$	6 975,00
Taxe communale	$155\,000 \times 1,2 \%$	1 869,00
Prélèvement FAR	$6\,975 \times 2,37 \%$	165,31
Total		9 009,31

Présentez les résultats obtenus dans l'acte de vente.

Reprendre LES CALCULS dernière partie du tableau (acte de vente) :

CLAUSE DROITS :

Taxe départementale 4,5 %	6 975,00
Taxe communale 1,2 %	1 869,00
Frais d'assiette 2,37	165,31
TOTAL	9 009,31

Madame Christian SEXTIUS, célibataire, né le 16 mai 1962 à VILLEPARISIS (77) a décidé de vendre ses parts de l'indivision à Madame Marie-Charline CASANOVA, célibataire, née le 15 décembre 1993, des lots de copropriété dans un ensemble immobilier à CHELLES en Seine-et-Marne 6 à 12 bis avenue Victor Hugo, 75-77 avenue Georges CLEMENCEAU : un duplex (lot 41), une cave (lot 48), trois parkings en sous-sol (lots 48, 98, 100) afin de préparer ce transfert, vous devez réaliser les formalités préalables.

Le notaire vous informe qu'il s'agit d'une cession à titre licitation en présence d'un cédant et d'un cessionnaire.

▮ **Définissez cette terminologie liée au cas dans un premier temps, puis dans un deuxième temps rédigez les clauses du projet d'actes suivantes :**

- Identification des parties
- Désignation des lots (logement 290/10000^{es}, cave 9/10000^{es}, trois parkings TROIS fois 11/10000^{es})
- État descriptif de division/Règlement de copropriété
- Effet relatif
- Prêt immobilier, Monsieur Christian SEXTIUS avait contracté un prêt de 243 000 euros auprès de la Caisse d'Épargne de Pavillon-sous-Bois. Pour financer cette acquisition, le capital restant dû est de 214 845 euros et un prêt à la consommation de 11 000 Euros, capital restant dû 2 601,34 EUROS

▮ **Inventez les éléments manquants.**

CORRIGÉ

TERMINOLOGIE LICITATION /CÉDANT/CESSIONNAIRE

LICITATION : Vente d'un bien indivis au profit des copropriétaires pour mettre fin à une indivision.

CÉDANT : désigne le ou les cédants, présents ou représentés. Personne qui cède ses droits. Propriétaire du bien transféré.

CESSIONNAIRE : Celui qui achète les droits. Bénéficiaire de la cession.

FORMALITÉS PRÉALABLES

- Identification des parties,
- Pièce d'identité,
- Acte de naissance,
- Casier judiciaire,
- Kbis,

- Informations sur le bien,
- Règlement de copropriété,
- État descriptif de division, Procès V assemblée générale,
- Dossier technique,
- Cadastre,
- Titre de propriété,
- Modèle 1,
- Renseignements hypothécaires,
- État daté.

RÉDACTION DES CLAUSES

RAPPEL : Informations (inventer les éléments manquants)

- Désignation des lots (logement 290/10 000^{es}, cave 9/10 000^{es}, trois parkings en sous-sol TROIS fois 11/10 000^{es})
- État descriptif de division/Règlement de copropriété
- Effet relatif
- Prêt immobilier, Monsieur Christian SEXTIUS avait contracté un prêt de 243 000 euros auprès de la Caisse d'Épargne de Pavillon-sous-Bois. Pour financer cette acquisition, le capital restant dû est de 214 845 euros et un prêt à la consommation de 11 000 Euros, capital restant dû 2 601,34 EUROS.
- Madame Christian SEXTIUS, célibataire, né le 16 mai 1962 à VILLEPARISIS (77) a décidé de vendre ses parts de l'indivision à Madame Marie-Charline CASANOVA, célibataire, née le 15 décembre 1993, des lots de copropriété dans un ensemble immobilier à CHELLES en Seine-et-Marne 6 à 12 bis avenue Victor Hugo, 75-77 avenue Georges CLEMENCEAU : un duplex (lot 41), une cave (lot 48), trois parkings voiture en sous-sol (lots 48, 98, 100)

CADASTRE : SECTION	N°	LIEUDIT	SURFACE
AH	269	6 AVENUE VICTOR HUGO	00 ha 06 a 45 ca
AH	270	6 AVENUE VICTOR HUGO	00 ha 06 a 47 ca
AH	271	6 AVENUE VICTOR HUGO	00 ha 14 a 91 ca
AH	275	6 AVENUE VICTOR HUGO	00 ha 06 a 11 ca
AH	278	6 AVENUE VICTOR HUGO	00 ha 04 a 50 ca

IDENTIFICATION DES PARTIES

CÉDANT

Monsieur Christian SEXTIUS, psychologue scolaire, demeurant à MARIGNANE (13),
 25 Cours Mirabeau,
 Né le 16 mai 1962 à VILLEPARISIS (77)
 Célibataire
 Non liée par un pacte civil de solidarité
 De nationalité française
 Résident au sens de la réglementation

CESSIONNAIRE

Madame Marie Charline CASANOVA, coiffeuse,
Demeurant au 10 rue Edgar MORIN, CHELLES (77)
Née le 15 décembre 1993 à MARSEILLE (13)
Célibataire,
Non liée par un pacte civil de solidarité
De nationalité française

Résidente au sens de la **réglementation fiscale**

DÉSIGNATION DES LOTS

Dans un ensemble immobilier situé à CHELLES (77) en Seine-et-Marne 6 à 12 bis avenue Victor Hugo, 75-77 avenue Georges CLEMENCEAU :
Figurant ainsi au cadastre

SECTION	N°	LIEUDIT	SURFACE
AH	269	6 AVENUE VICTOR HUGO	00 ha 06 a 45 ca
AH	270	6 AVENUE VICTOR HUGO	00 ha 06 a 47 ca
AH	271	6 AVENUE VICTOR HUGO	00 ha 14 a 91 ca
AH	275	6 AVENUE VICTOR HUGO	00 ha 06 a 11 ca
AH	278	6 AVENUE VICTOR HUGO	00 ha 04 a 50 ca

TOTAL SURFACE : 00 ha 38 a 44 ca

Adresse postale

LE CÉDANT déclare que l'adresse postale du BIEN objet des présentes est la suivante :
6 avenue Victor HUGO – Bâtiment A

Les lots de copropriété les suivants

Lot numéro quarante et un (41)

UN LOGEMENT en duplex situé au deuxième et au troisième étage, comprenant :

- Au deuxième étage : entrée, cuisine, séjour, water-closet, placard, balcon,
- Au troisième étage : deux chambres, salle de bains, water-closet, palier, terrasse, bacs végétaux ;
- Eau, électricité, égout. Chauffage individuel ;
- Accès par le couloir commun ;
- Et les deux cent quatre-vingt-dix millièmes (290/10000^{es}) des parties communes générales.

Lot numéro quarante-huit (48)

Une CAVE individuelle située au sous-sol. Accès par le couloir commun
Et les neuf : dix millièmes (9/10000^{es}) des parties communes générales

Lot numéro quatre-vingt-dix-huit (98)

Un PARKING voiture situé au sous-sol. Accès par le dégagement commun
Et les onze/dix millièmes (11/10000^{es}) des parties communes générales

Lot numéro quatre-vingt-dix-neuf (99)

Un PARKING voiture situé au sous-sol. Accès par le dégagement commun
Et les onze/dix millièmes (11/10 000^{es}) des parties communes générales

Lot numéro cent (100)

Un PARKING voiture situé au sous-sol. Accès par le dégagement commun
Et les onze/dix millièmes (11/10 000^{es}) des parties communes générales

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier susdésigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par maître XXXXXX.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par maître XXXXXX, notaire à XXXXX, le XXXXXX publié au service de publicité foncière de XXXX le XXXXX, volume XXXXX, numéro XXXX

- PASSIF INDIVIS : rappel Prêt immobilier, Monsieur Christian SEXTIUS avait contracté un prêt de 243 000 euros auprès de la Caisse d'Épargne de Pavillon-sous-Bois. Pour financer cette acquisition, le capital restant dû est de 214 845 euros et un prêt à la consommation de 11 000 Euros, capital restant dû 2 601,34 EUROS

PRÊT IMMOBILIER**Prêt immobilier**

Que la Caisse d'Épargne de Pavillon sous-bois (93) leur a consenti un prêt d'un montant initial de DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE EUROS (243 000 Euros) pour le financement de l'acquisition du bien sis à XXXXXXXXX.

Que dans le cadre de leurs rapports financiers, elles sont convenues que le montant de ce prêt serait remboursé à concurrence de moitié chacun, le solde de ce prêt devant être pris en charge à concurrence de moitié.

CONCERNANT ce prêt les parties sont d'accord pour considérer :

1. Que les échéances ont été acquittées en totalité par chacune des parties à concurrence de leurs droits et obligations respectifs, aucun compte n'étant à établir de ce chef.
2. Que ce prêt était toujours en cours en date du XXXX, date de jouissance divise convenue entre les parties, le capital restant dû étant d'un montant de DEUX CENT QUATORZE MILLE SEPT CENT DEUX EUROS QUATRE VINGT DIX SEPT CENTIMES (214 702,97 Euros), ainsi déclaré par les parties.
3. Que la quote-part du solde dudit prêt incombant à monsieur Christian SEXTIUS est d'un montant de CENT SEPT MILLE TROIS CENT CINQUANTE ET UN EUROS QUARANTE-NEUF CENTIMES (107 351,49 EUROS) correspondant à la moitié du solde dudit prêt à la date de jouissance.
4. Que le capital restant du sur le dit prêt sera mis à la charge exclusive de madame CASANOVA, en totalité, aux termes du présent acte, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Prêt à la consommation consenti par la BRED de CHELLES (77)

1. Que la BRED de CHELLES (77) a consenti un Prêt à la consommation d'un montant initial de ONZE MILLE (11 000 Euros), capital restant dû 2 601,34 EUROS.
2. Que dans le cadre de leurs rapports financiers, elles sont convenues que le montant de ce prêt serait remboursé à concurrence de moitié chacun, le solde de ce prêt devant être pris en charge à concurrence de moitié.

Concernant ce prêt, les parties sont d'accord pour considérer que :

1. Que les échéances ont été acquittées en totalité par chacune des parties à concurrence de leurs droits et obligations respectifs, aucun compte n'étant à établir de ce chef.
2. Que ce prêt était toujours en cours en date du XXXX, date de jouissance divise convenue entre les parties, le capital restant dû étant d'un montant de DEUX MILLE SIX CENT UN EUROS TRENTE QUATRE CENTIMES (2 601,34 EUROS), ainsi déclaré par les parties.
3. Que la quote-part du solde dudit prêt incombant à monsieur Christian SEXTIUS est d'un montant de MILLE TROIS CENT EUROS QUATRE VINGT ET UN CENTIMES (1 300,81 Euros) correspondant à la moitié du solde dudit prêt à la date de jouissance.
4. Que le capital restant du sur le dit prêt sera mis à la charge exclusive de madame CASANOVA, en totalité, aux termes du présent acte, ainsi qu'il sera dit ci-après

De la rédaction du contrat de réservation vers l'acte de vente en état futur d'achèvement**Programme « Le Clos de Grandmaison »**

Votre étude est spécialisée dans la Vente en État Futur d'Achèvement. Dans ce cadre, la société SAFRANI sise 31, boulevard Baille 13000 MARSEILLE vous confie la vente en état futur d'achèvement du programme du « Clos de Grandmaison ». Le promoteur appelé réservant, a déposé un dossier complet relatif à son projet.

▀▀ Vous devez réaliser des formalités antérieures pour préparer l'avant-contrat préliminaire et pour finaliser la future vente (contrat de vente).

▀▀ À partir des annexes, analysez le dossier « Le Clos de Grandmaison » :

1. Après avoir défini précisément l'objet de la cession (article), déterminer si le dossier susvisé fait l'objet d'un secteur protégé. Justifiez votre réponse.
2. Quelle est la particularité de cet acte de vente ?
3. Rappelez et listez la chronologie d'une telle vente en vous référant aux annexes disponibles
4. Pourquoi est-il demandé au réservant, un État des Risques et Pollutions, ainsi que celui des nuisances sonores ?
5. Dans le cadre de ce programme, quelles sont les garanties obligatoires de protection du promoteur ?
6. Un avant-contrat spécifique sera signé pour lancer les opérations, en quoi consiste-t-il ?
7. Un dépôt de garantie est-il versé ? Justifiez votre réponse (annexe).
8. Quelles sont les vérifications à réaliser sur cet avant-contrat ?
9. Après avoir expliqué brièvement en quoi consiste cette clause, rédigez la clause prix de vente, ainsi que celle relative aux modalités de paiement (annexe).
10. Présenter la comparution du RÉSERVANT et des RÉSERVATAIRES, les époux Frédéric et Diana FLORIS (sous forme d'imprimé à compléter).
11. Monsieur Frédéric FLORIS, client acquéreur souhaiterait réaliser des travaux modificatifs intérieurs, à savoir des travaux de parquet point de Hongrie, un meuble de salle de bain sous vasque en bois blanc (mail du 16 novembre XXXX, fredericfloris@orange.fr), dans son futur appartement T2 lot numéro appartement 31, surface 50 m², niveau 6, cave n° 4b, il a signé l'avant-contrat le 15 novembre XXXX. Répondez par courriel à monsieur Frédéric FLORIS, sur le thème de la procédure TMA (annexe).

- 12.** Le délai d'exécution est prévu pour au plus tard le quatrième semestre 20XX, les époux FLORIS se posent la question, compte tenu de la pandémie des années précédentes : quelles sont les garanties d'exécution du projet, existe-t-il des causes dites légitimes ?
 - 13.** Afin de préparer l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement (VEFA), déterminer les formalités préalables
 - 14.** Déterminez et justifiez, quelles sont les principales clauses de cet acte authentique ?
 - 15.** L'acte VEFA ayant été signé, quelles sont les formalités postérieures ?
- ▮ Inventez tous les éléments manquants.

ANNEXE 1

CONTEXTE

Dans le cadre de la réalisation d'un programme immobilier « Le Clos de Grandmaison », le réservant envisage de réaliser ce programme en deux tranches :

TRANCHE 1

- Un bâtiment composé de 30 logements en accession libre et deux commerces en pied d'immeuble
- Un bâtiment composé de 8 logements en accession libre
- Un bâtiment composé de 50 logements sociaux
- Un bâtiment de 30 logements et un commerce en pied d'immeuble

TRANCHE 2

- Un bâtiment composé de 40 logements, en accession libre
- Un bâtiment composé de 40 logements, en accession libre

Soit au total : 148 logements libres et 50 logements sociaux vendus au bailleur HABITUS et PATRIMOINE, construits sur deux niveaux de sous-sols, sont aussi prévus 170 emplacements de stationnement, 50 caves, des locaux techniques et trois commerces aux pieds d'immeuble.

L'ensemble immobilier est situé au 13 avenue Alphonse Daudet 13700 MARIIGNANE

Pour les logements sociaux, il est prévu 27 emplacements de stationnement au sein de la copropriété, accessible par une rampe d'accès pour les véhicules.

Les immeubles sont directement accessibles *via* un porche arcade commun

Un jardin sera réalisé au cœur en îlot, dans le cadre de la deuxième tranche, et rétrocédé à la ville de Marignane (13700).

Pour les besoins de l'opération, il est organisé un phasage avec la mise sur le marché, dans un premier temps, des logements des immeubles et des emplacements de parking associés (tranche 1). Cette première phase de réalisation, intégrera l'ensemble des locaux techniques nécessaires aux immeubles dans le respect de la notice descriptive de l'ensemble immobilier.

Une seconde phase commerciale permettra la mise en commercialisation ultérieure des immeubles (tranche 2).

Le programme a reçu le nom commercial, le « **clos de Grandmaison** ».

Cette opération est développée dans le cadre de l'aménagement d'une nouvelle gare routière du Parc Camoin. L'ensemble des aménagements urbains situés autour, sera réalisé par l'aménagement de la ZAC Camoin, dans un planning compatible avec celui de l'opération.

ANNEXE 2

INFORMATION SUR LA PROCÉDURE RELATIVE AUX TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUÉREURS (TMA) (extrait)

PROGRAMME : le clos de Grandmaison

Nom de l'acquéreur : Monsieur XXXXXXXX

N° lot appartement n°, cave n°

Vous nous avez manifesté votre confiance en réservant un appartement sur notre programme et nous vous en remercions.

Cette réalisation est le résultat d'études menées par des Professionnels attentifs à la qualité des plans, au choix des prestations et ceci dans le respect des contraintes architecturales, techniques et réglementaires.

Malgré tout le soin apporté à la conception du logement, il est toutefois possible que vous choisissiez d'y apporter des modifications.

Afin de satisfaire votre demande, sans entraver la préparation, puis le bon déroulement du chantier, nous vous remercions de bien vouloir respecter la procédure suivante, et notamment celle relative aux délais.

Les Travaux Modificatifs Acquéreurs ne sont possibles que dans le cadre de la présente procédure, établie par le Maître d'ouvrage, disponible sur demande auprès de nos conseillers commerciaux et jointe au contrat de réservation.

La réalisation de travaux modificatifs acquéreurs est un avantage consenti à l'acquéreur. Elle est soumise à l'appréciation du Maître d'Ouvrage qui se réserve le droit de les accepter ou non-respect des différentes réglementations, et/ou de l'avancement des travaux de construction.

Conditions techniques et réglementaires :

Les travaux modificatifs conformes à la réglementation PMR (Personne à Mobilité Réduite) :

Article R111-18-2 III du *Code la construction et l'habitation* :

Si la demande TMA non conforme au PMR, mais permet la réversibilité des ouvrages, au sens de l'arrêté du 24/12/2005, par des travaux simples, un protocole d'accord pourra être signé entre l'acquéreur et le Maître d'ouvrage, de manière à formaliser la demande de l'acquéreur.

Les modifications que vous souhaitez devront être conformes à la réglementation en vigueur, en matière de construction d'hygiène, de sécurité, d'ordre public (respect du permis de construire) et ne pas porter atteinte, directement ou indirectement, aux droits des autres propriétaires. Sur ces critères et en fonction de l'état d'avancement des travaux, il sera apprécié la recevabilité de votre demande.

Procédure à suivre et conditions de paiement :

Étude des travaux : établissement d'un devis et d'un plan de vente modificatif indicé (frais de dossier prévoir) par la société SAFRANI ou de son représentant

- Toute demande de travaux supplémentaires et/ou modificatifs devra être accompagnée d'un chèque de 300 euros TTC. Ce montant restera acquis au réservant quelle que soit la décision de faire réaliser ou pas ces travaux.
- Les honoraires de la maîtrise d'œuvre s'élèvent à 10 % HT du montant TTC des travaux modificatifs avec un minimum de 250 euros ; Ils rémunèrent l'ensemble des charges consécutives aux travaux modificatifs demandés, à savoir ; suivi des entreprises, coordination et prestations supplémentaires éventuelles des autres corps de métiers : architecte, bureaux d'étude technique, de l'organisme de contrôle... ainsi que les coûts d'assurances.
- Avec votre réservation ou au plus tard dans la QUINZAINE qui suivra, vous nous adresserez par courrier à l'adresse suivante :
 - SAFRANI, Service TMA logement, Place des Vosges, 13000 MARSEILLE
- La demande de TMA ci-jointe avec les précisions :
 - La demande des modifications manuscrites,
 - Le plan de vente d'origine, sur lequel les demandes sont reportées,
 - Vos demandes de prestations supplémentaires.
- Analyse de la demande, puis envoi d'un devis (honoraires, assurances compris), à confirmer SOUS 15 JOURS, daté et signé « bon pour accord » et accompagné du chèque d'acompte dont le montant sera précisé sur le devis. Le solde sera payé à la livraison.
- Le devis comprend : la fourniture, la main-d'œuvre, les assurances des honoraires des prestataires (TVA comprise)
- Si le montant TMA + honoraires est inférieur à 1 000 euros TTC, le règlement devra intégral.
- Pour les prestations faisant l'objet d'un choix : réception d'une convocation, rendez-vous au siège SAFRANI Pour effectuer ce choix prévu uniquement par la notice descriptive du projet ; les travaux seront réalisés par un prestataire lié au projet.
- **ATTENTION :**
 - L'acceptation de la demande n'est pas automatique.
 - La société se réserve le droit de refuser une demande.
 - PAS de demande par mail ou téléphone

ANNEXE 3

- **EFFET RELATIF**
- L'ensemble immobilier est prévu d'être bâti sur la parcelle cadastrale section XXXXXX qui a fait l'objet d'une promesse de vente signée le 15 juillet XXXX.
- **INFORMATIONS JURIDIQUES :**
 - Un ensemble destiné à être vendu sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis régi par la loi 65-557 du 10 juillet 2021 ; une division en volume a été mise en place préalablement à la mise en copropriété des lots ;
 - L'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront dressés et reçus par un acte de maître XXXXXX adresse XXXXXXXX ; Une copie de cet acte sera remise au réservataire lors de la notification du projet d'acte de vente en l'état futur d'achèvement ;

- L'ensemble des pièces et documents de l'opération est déposé au rang des minutes de maître XXXXXXX, notaire, adresse XXXXXXX, librement consultable.
- AUTORISATIONS D'URBANISME**
- Afin de réaliser l'ensemble, le RÉSERVANT a déposé une demande de permis de construire portant le numéro PCXXXXXX, qui a fait l'objet d'un arrêté en date du 13 avril XXXX, il est à ce jour définitif.

ANNEXE 4

- **DURÉE DE LA RÉSERVATION** : 4 mois prenant naissance à compter du jour de la signature du présent contrat.
- **LE PRIX**
- TVA incluse au taux actuellement en vigueur de 20 %
- 380 000 Euros
- **FINANCEMENT DU PRIX** :
- Le réservataire indique :
- Qu'il entend avoir recours à un (ou des) prêt(s).

Prêt	Montant total maximum	Durée maximum	Taux de base maximum
Prêt à taux zéro	105 000	160 mois	0 %
Prêt bancaire EMPLOYEUR	25 000	300 mois	1 %
Prêt bancaire CLASSIQUE	244 000	300 mois	3,70 %

- Le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du (ou des) dit(s) prêts. Il est ici précisé que le (ou les) prêt(s) est (ou sont) réputé(s) obtenu(s) lorsque l'acquéreur aura reçu, dans un délai de 4 mois à compter de ce jour, une (ou des) offre(s) de prêts correspondant aux caractéristiques du présent contrat.
- Le RÉSERVATAIRE s'oblige :
- À constituer son dossier et à le déposer auprès d'un organisme financier, dans le mois des présentes, ce dont il s'engage à fournir la justification.
- À tenir informé le RÉSERVANT de la réception de toute offre de prêt dans un délai de huit jours à compter de cette réception et avant l'expiration du délai de QUATRE MOIS, susvisé.
- En cas de refus de prêt, opposé par l'organisme financier auprès duquel il a déposé son dossier, le réservataire s'oblige à adresser au RÉSERVANT le justificatif de refus de prêt émanant de la banque dans un délai de HUIT jours à compter de cette réception de ce refus.
- Le réservataire accepte expressément en cas de refus notifié par écrit du ou des établissements de crédit sollicités de faire étudier son dossier financé par un organisme présenté par le RÉSERVANT, susceptible de proposer au RÉSERVATAIRE, un délai supplémentaire de 30 jours sera accordé par l'instruction du dossier.
- Pour ce faire, le RÉSERVATAIRE s'oblige à transmettre au RÉSERVANT, concomitamment au justificatif de refus de prêt, tous les justificatifs permettant au RÉSERVANT

- de faire étudier le dossier financier au RÉSERVATAIRE par un organisme présenté par le RÉSERVANT.

- Dans le cas où le RÉSERVATAIRE ne respecterait pas l'un ou l'autre de ces engagements, le RÉSERVANT pourra se prévaloir de l'article 1178 du Code Civil, selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque son bénéficiaire en a empêché l'accomplissement ;

- Si dans les délais prescrits à l'article 5-B-a ci-dessus, aucun prêt dont il fait état à l'article 5 des conditions particulières n'est obtenu, le présent contrat sera nul et de nul effet sans indemnité de part et d'autre, ni formalité : le RÉSERVANT restituera en conséquence au RÉSERVATAIRE, la somme versée par lui, et reprendra son entière liberté sans préjudice pour le RÉSERVANT d'intenter toute action en dommages-intérêts contre le RÉSERVATAIRE qui se serait rendu coupable de manœuvre ou de négligence au regard des engagements qui précèdent et qui aurait immobilisé abusivement le bien réservé.

• **APPEL DE FONDS**

- **Le prix de vente est stipulé payable par versement échelonné, il est ferme et définitif sauf variation du taux de TVA.**

- Les appels de fonds successifs se feront, par bâtiment selon l'échéancier suivant :

APPELS DE FONDS	VERSEMENT EN %	% CUMULES
Signature acte authentique	5	5
Démarrage des travaux	25	30
Achèvement des fondations	5	35
Achèvement plancher bas 1 ^{er} sous-sol	10	45
Achèvement plancher bas	5	50
Achèvement plancher bas	10	60
Mise hors d'eau	10	70
Mise hors d'air	10	80
Achèvement des cloisons	10	90
Achèvement de l'immeuble	8	95
Livraison du logement	8	100

- Précision : la partie exigible à la signature de l'acte de vente sera celle correspondant au calendrier ci-dessus, en fonction de la date de signature dudit acte.

• **ANNEXE 5**

• **DÉPÔT DE GARANTIE**

- En contrepartie de la présente réservation, le RÉSERVATAIRE versera sur un compte ouvert à l'office notarial ADRESSE, la somme figurant à l'article 4 des conditions particulières à titre de dépôt de garantie.

- Cette somme indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion de la vente.

- Elle s'imputera sur le prix de vente, si celle-ci se réalise. Elle sera restituée, sans indemnité de part et d'autre du RÉSERVATAIRE dans les trois mois de sa demande, dans les trois mois de sa demande, selon les conditions prévues (article R261-31 du code de la Construction et de l'Habitation).