

ACHAT DE BRICKS

Contrat de cession de revenus futurs
pour le projet d'investissement ciblant l'immeuble situé
au 69 rue du Long Pot à Lille (59000) et porté par la
société BRICKS GESTION 1.



ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Les détenteurs de bricks ayant acheté des bricks sur la plateforme bricks.co, et étant valablement enregistré, à savoir ayant fournis leurs documents permettant de valider leur identité, ainsi que leur adresse de domicile.

ci-après désigné les « Souscripteurs »,
D'UNE PART

Et,
« Bricks Gestion 1 », SASU (au capital de 1000 Euros), dont le siège social est situé 246 rue de l'espérou, 34090 Montpellier, immatriculée sous le numéro SIREN 899 145 296 au RCS de Montpellier,
représentée par M O'Neill Cédric,
Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

ci-après désigné le « Gestionnaire Immobilier »,
D'AUTRE PART

Ci-après collectivement les « Parties » ou individuellement une « Partie ».

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le Souscripteur prend part, sous la forme de ce contrat de revenus futurs, à une opération de financement d'un bien immobilier sis 69 rue du Long Pot, 59000 Lille pour un montant de financement de 1 260 000€ dans la société BRICKS GESTION 1 qui mène l'opération.

Le financement du bien immobilier se fera à 50% sur fonds propre et 50% par financement bancaire.

L'Investissement total dans la société de 630 000€ est divisé initialement en 63 000 parts, appelées Bricks donnant droits aux souscripteurs de ces Bricks au reversement de 100% des revenus nets futurs qui correspondent aux loyers après déduction des charges dudit bien immobilier à financer, ainsi que le reversement de 100% de la plus-value nette qui interviendrait si ledit bien immobilier était revendu. Ce reversement se fait au prorata du nombre de bricks possédées par le souscripteur.

Ce contrat de revenus futurs est conclu pour une période de temps illimitée.

Il est précisé que ces revenus ne sont pas garantis et peuvent fluctuer en fonction des charges dudit bien immobilier. Il est précisé que le souscripteur ne devient pas associé de la société, il ne s'agit pas d'un investissement en capital, et qu'il y a un risque de perte en capital si le prix des bricks ou du bien immobilier venaient à être dévalués.

Cette opération est réalisée par l'intermédiaire du site <https://app.bricks.co> géré par la société BRICKS, société par actions simplifiée au capital de 1 000 Euros, dont le siège social est 246 rue de l'espérou, 34090 Montpellier, immatriculée au R.C.S. de Montpellier sous le numéro 89176202300010, et agréé par l'ORIAS sous le numéro

21006108 ci-après désignée l'« Intermédiaire ».

Il est précisé que la société BRICKS GESTION 1, destinée à la gestion quotidienne du bien immobilier, est une filiale de la société BRICKS.

Le gestionnaire immobilier a conclu un contrat de service avec la société BRICKS en vue d'utiliser le Site Internet de cette dernière pour réaliser pendant une période limitée une opération de financement du bien immobilier, ouverte à plusieurs souscripteurs, en échange d'une Redevance (royalties) sur les revenus nets engendrés par ledit Bien Immobilier. Après avoir pris connaissance de la description du Bien immobilier et des modalités de réalisation de l'opération de financement proposée par Le gestionnaire immobilier, le Souscripteur a émis le souhait d'y contribuer.

Dans ce contexte, Le gestionnaire immobilier a émis le présent contrat d'adhésion auquel le Souscripteur choisit d'adhérer.

Les Parties ont recours à la société BRICKS pour la conclusion et l'exécution des clauses du présent contrat, notamment sans que cette liste soit limitative :

- recevoir les déclarations périodiques de Revenus et les Informations Détaillées,
- prélever la Redevance auprès du gestionnaire immobilier via les services de paiements distribués sur le Site,
- assurer la transmission d'informations au Souscripteur,
- réaliser les déclarations nécessaires auprès de l'administration fiscale pour le Souscripteur et payer les cotisations et impôts applicables sur les produits du Souscripteur issus du présent contrat,
- servir d'intermédiaire privilégié pour toute opération modifiant les obligations issues des présentes, notamment en cas de cession des droits issus du contrat par le Souscripteur,
- représenter le Souscripteur en tant que mandataire pour l'exécution des présentes.

Le recours à cet intermédiaire implique pour les Parties de créer un compte personnel sur le Site de l'Intermédiaire, d'en accepter les conditions générales d'utilisations accessibles à l'URL <https://bricks.co/conditions-generales-dutilisation/> et d'utiliser les services de paiement distribués sur le Site. L'utilisation des services de paiement nécessite pour les Parties de transmettre des documents permettant d'attester de leur identité, en vertu des textes réglementaires relatifs aux obligations de vigilance en matière de services de paiement en ligne.

DÉFINITIONS

« **Bien immobilier** » désigne le bien immobilier à usage locatif portée par Le gestionnaire immobilier qui sera acquit et mis à la location dans son intégralité. Cela nécessitant les dépenses suivantes :

- Frais de notaire, et d'agence immobilière pour l'acquisition dudit bien immobilier ;
- Frais d'utilisation des services de la société BRICKS pour la réalisation d'une levée de fonds dans le but d'acquérir le bien immobilier ;
- toutes autres dépenses liées au Bien immobilier et à l'activité normale du Porteur de Bien immobilier.
- Réserve d'argent pour faire face à des travaux futurs qui interviendraient.

« **Opération de Financement** » désigne le processus limité dans le temps lors duquel un certain nombre de souscripteurs adhèrent au présent contrat. Le début de cette opération est la date de publication du Bien immobilier sur le Site. L'expression "ensemble des souscripteurs" s'entend ainsi comme l'ensemble des personnes ayant adhéré au même contrat dans le cadre de cette opération.

« **Activité** » désigne l'Activité de gestion immobilière du Gestionnaire Immobilier.

« **Site** » désigne la plateforme sur Internet développée par l'Intermédiaire, accessible à l'URL www.app.bricks.co, distribuant des services de paiement.

« **Souscription** » désigne la somme payée par le Souscripteur au Porteur de Bien immobilier pour le bénéfice des présentes.

« **Montant de financement** » désigne l'objectif à atteindre en cumul des souscriptions.

« **Montant Collecté** » désigne l'intégralité des fonds collectés pendant l'Opération par Le gestionnaire immobilier auprès de différents souscripteurs -sur le Site ou dont le contrat et la preuve de transfert de fonds a été transmis à l'Intermédiaire par écrit- contre le bénéfice de contrats similaires au présent contrat pour la même Opération de Financement.

« **Pourcentage** » désigne la part de Revenus nets que Le gestionnaire immobilier consent à céder à l'ensemble des souscripteurs en contrepartie du Budget. Le Pourcentage est égal à 100% (CENT POUR CENT DES REVENUS NETS).

« **Redevance** » désigne la part de ses Revenus que Le gestionnaire immobilier cède au Souscripteur, stipulée à l'article 3 des présentes.

« **Durée** » désigne la période illimitée à compter de la signature du compromis de vente pendant laquelle Le gestionnaire immobilier consent à céder la Redevance.

« **Périodicité** » désigne le rythme de déclaration et de paiement des échéances pendant la Durée du contrat. Cette Périodicité est mensuelle.

« **Revenus** » désigne les loyer perçus par le bien immobilier à financer, définis par convention entre les Parties comme le loyer net hors taxes.

« **Revenus net** » désigne les loyer brut perçus par le bien immobilier à financer, duquel est déduit toutes les charges incombant à sa gestion, les taxes, les potentielles réparations, ainsi que les frais de gestion du gestionnaire immobilier. Ce revenu net peut fluctuer en fonction des charges à payer.

« **Plus-value nette** » désigne le solde disponible lors de la revente du bien immobilier après remboursement du crédit immobilier restant, et paiement des taxes ou frais de revente qui s'appliqueraient. La plus-value nette est ensuite reversée aux souscripteurs au prorata de leur détention de Bricks dans le bien immobilier.

« **Brick(s)** » désigne une fraction des revenus nets futurs à percevoir.

« **Informations Courantes** » désigne les informations sur l'évolution du bien immobilier, communiquées par l'intermédiaire d'une newsletter, d'actualités publiées sur la Page Bien immobilier sur le site www.app.bricks.co, ou par tout autre moyen de communication.

EN CONSÉQUENCE DE QUOI, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1/ Objet du contrat

En contrepartie de la Souscription, le Souscripteur acquiert un droit de redevance sur les Revenus net dudit bien immobilier, à savoir les loyers déduits des charges à venir, taxes, impôts et travaux de rénovations à effectuer.

Il est expressément convenu que les présentes ne pourront en aucun cas être considérées comme une société entre les Parties, la responsabilité de chacune étant limitée aux engagements pris par elle dans les présentes. Il est également expressément convenu que les présentes ne constituent pas un transfert de propriété ou de garde au Souscripteur. Ces dispositions sont essentielles et déterminantes du présent contrat d'adhésion sans lesquelles celui-ci n'aurait pas été conclu.

2/ Déclarations des Parties

Le gestionnaire immobilier déclare sur l'honneur :

- disposer de tous les droits nécessaires pour exercer librement son Activité, et notamment les obligations administratives liés à cette Activité ;
- avoir accompli toutes les diligences nécessaires pour se prémunir contre les risques graves pouvant menacer l'Activité, notamment en souscrivant aux assurances nécessaires à son activité.

Le Souscripteur, déclare sur l'honneur :

- être majeur ;
- être parfaitement conscient des risques liés à la Souscription effectuée au bénéfice du Porteur de Bien immobilier, dont le risque de perte intégrale, ainsi que du régime applicable à la perception de revenus issus du droit de Redevance ;
- disposer de la pleine capacité juridique à contracter et de la pleine propriété des fonds versés au Porteur de Bien immobilier lors de l'Opération de Financement ;

- que les sommes versées à l'appui de la Souscription ne proviennent pas d'activités illégales et ne permettront pas de participer à une opération de blanchiment de capitaux ;
- savoir que les fonds versés au Porteur de Bien immobilier sont définitivement acquis par ce dernier, sauf en cas de rétractation dans les délais légaux prévus à l'article 10 des présentes.

3/ Droit de redevance

3.1 Par les présentes, le Souscripteur consent à payer au Porteur de Bien immobilier, à la signature, la somme désignée comme la « **Souscription** ».

3.2 Par les présentes, Le gestionnaire immobilier consent à céder au Souscripteur l'intégralité des revenus net issus du bien immobilier à financer à proportion du nombre de Bricks qu'il possède, ci-après désignée la « **Redevance** ». La Redevance est ainsi calculée de la manière suivante :

*Redevance = (Revenus Nets/ nombre total de bricks)*nombre de bricks possédées par le souscripteur.*

3.3 La Redevance est cédée de manière illimitée dans le temps et payée au Souscripteur mensuellement.

3.4 Le paiement de la Redevance sera effectué en euros via les services de paiement en ligne distribués sur le Site de l'Intermédiaire.

4/ Obligations du Porteur de Bien immobilier

Le gestionnaire immobilier exécutera les obligations des présentes de bonne foi et ne pourra s'y soustraire notamment par le transfert de son Activité à une filiale ou par la cession -même partielle- de celle-ci dès lors que ces actes auraient notamment pour objectif ou auraient pour effet principal de léser le Souscripteur ou de rendre insignifiant le poids des obligations nées des présentes. En outre, Le gestionnaire immobilier reconnaît et accepte d'être soumis envers le Souscripteur à une obligation d'informations sur ses Revenus nets liés au bien immobilier à financer.

Pour assurer le respect de ses obligations découlant du présent contrat, Le gestionnaire immobilier, s'engage :

- à effectuer toutes démarches nécessaires à l'exercice licite de l'Activité et notamment à obtenir les éventuels agréments, assurances, certifications ou visas,
- à transmettre au Souscripteur les Informations Courantes telles que définies dans l'exposé préalable,
- à permettre à l'Intermédiaire, via les services de paiements distribués sur le Site, de prélever la Redevance calculée en fonction des conditions posées par l'article 3 des présentes,
- à tenir une comptabilité analytique qui distingue les Revenus net relatifs au bien immobilier et à conserver tous les documents et pièces comptables, ainsi que les Informations Détaillées, en ses bureaux pour les tenir à disposition de l'Intermédiaire ;

- à transmettre à l'Intermédiaire les Informations Détaillées telles que définies dans l'exposé préalable ou à donner à l'Intermédiaire un accès direct aux sources d'information, pour que l'Intermédiaire puisse vérifier les Revenus nets liés au bien immobilier.

5/ Administration du Bien immobilier

L'objet de la société BRICKS GESTION 1 est de détenir et s'occuper de la gestion immobilière de biens immobiliers dans la durée. Il n'est donc pas prévu d'horizon de revente du bien immobilier. Cependant un évènement de liquidité pourra être envisagé sous 10 ans.

5.1 En cas de revente du bien immobilier, le gestionnaire du bien immobilier s'engage à reverser 100% de la plus-value nette dégager lors de la revente aux souscripteurs au prorata du nombre de Bricks qu'ils possèdent dans le bien.

5.2 En cas de travaux de réparation qui adviendraient, le Gestionnaire Immobilier s'occupera de les faire réaliser en faisant travailler des artisans et entreprises du bâtiment qualifiés. Le coût de ces travaux viendra en déduction des revenus perçus et dégrèvera d'autant les revenus nets futurs à percevoir.

5.3 En cas vacance locative, le Gestionnaire Immobilier fera tout son possible pour retrouver un locataire dans les meilleurs délais possibles. Il ne pourra cependant pas être tenu pour responsable en cas de vacance locative prolongée.

5.4 Le Gestionnaire Immobilier a toute liberté quant au choix du (des) locataires. Le Gestionnaire Immobilier peut ou non décider de mettre en place une garantie de loyers impayés.

5.5 En cas d'impayés de loyer de la part des locataires du bien immobilier, le Gestionnaire Immobilier fera tout son possible pour récupérer les loyers impayés dans les meilleurs délais possibles. Il ne pourra cependant pas être tenu pour responsable en cas d'échec.

6/ Financement bancaire

Dans le cadre du financement de ce bien immobilier pour un montant total de 1260000€ qui comprennent :

- Achat du bien	960 000€
- Frais de notaire	78 000€
- Commissions d'achat	106 000€
- Frais de dossier bancaire	5 000€
- Garantie bancaire	11 000€
- Provisions sur travaux futurs	100 000€

- 630 000€ sont apportés en fonds propres grâce aux montants collectés pendant l'opération de financement.
- 630 000€ sont apportés par un financement bancaire à obtenir.

Ces montants peuvent évoluer si nécessaire dans le cadre du financement du bien immobilier, dans le cas où les frais de notaire ou de la banque venaient à finalement être

majorés ou minorés par rapport au projet, et/ou si les conditions du financement bancaire venaient à différer.

Le Gestionnaire Immobilier aura la possibilité de refaire financer ledit bien immobilier ultérieurement par un nouveau financement bancaire pour en optimiser le rendement locatif et bénéficier de l'effet de levier bancaire.

7/ Frais

7.1 Lors de l'acquisition du bien immobilier, le Gestionnaire Immobilier collecte 10% TTC de commission sur le montant du bien et du budget travaux.

7.2 Lors de l'acquisition du bien immobilier, le Gestionnaire Immobilier collecte 5000€ TTC de commission pour toute la mise en place du financement bancaire.

7.3 En cas de refinancement bancaire ou de revente du bien immobilier, des frais de 10% TTC seraient appliqués par le Gestionnaire Immobilier sur le montant refinancé ou sur la plus-value à la revente.

7.4 Pour toute la gestion immobilière courante avec les locataires, le gestionnaire immobilier peut soit la déléguer à une agence immobilière locale, soit s'en occuper. Des frais de gestion dit « marché » seraient alors appliqués. Environ 7% TTC du montant des loyers encaissés.

7.5 L'Intermédiaire facture un frais de 1% TTC par an qui s'applique sur la valeur totale du bien immobilier. Cette valeur totale est réévaluée tous les 6 mois par l'intermédiaire pour correspondre à une valeur de marché.

Au choix de l'Intermédiaire et du Gestionnaire immobilier, ces différents frais peuvent soit être collectés sur les revenus générés par le bien immobilier, soit venir en augmentation du nombre total de bricks au profit de l'Intermédiaire et/ou du Gestionnaire immobilier.

7.5 Les rémunérations du Gestionnaire Immobilier et de l'Intermédiaire ne sont pas figées et peuvent librement évoluer sans que les souscripteurs ne puissent s'y opposer. Cependant le souscripteur devra en être informé 6 mois à l'avance.

5/ Entrée en vigueur du contrat

Le présent Contrat de cession de revenus nets futurs entre en vigueur à la date de son acceptation électronique par le Souscripteur lors de l'achat de bricks.

6/ Droit de rétractation

Le Souscripteur bénéficie d'un délai de rétractation de 14 jours calendaires révolus à compter de la conclusion du Contrat de cession de revenus futurs.

Pour l'exercice de ce droit, le Souscripteur doit en avertir l'intermédiaire par email à l'adresse suivante : contact@bricks.co

7/ Preuve du contrat

7.1 En application de l'article 1366 du Code civil, les Parties reconnaissent à l'écrit sur

support électronique la même force probante que l'écrit sur support papier.

7.2 Les Parties reconnaissent et acceptent expressément que toute personne, porteuse des présentes ou ayant fait l'objet d'une offre de la part du Gestionnaire Immobilier sur le Site et conservées sur support durable, pourra se prévaloir des obligations constatées dans le Contrat.

8/ Droit applicable - Litige

8.1 De convention expresse entre les Parties, le présent contrat est régi et soumis au droit français.

8.2 En cas de litige né de la validité, de l'exécution ou de l'interprétation des présentes, les Parties conviennent de se rapprocher pour tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec dans un délai d'un mois après réception de la lettre adressée en recommandé avec accusé de réception par la Partie qui invoque le différend, le litige relèvera de la compétence exclusive du tribunal de commerce de Montpellier. En outre, le Souscripteur mandate l'Intermédiaire pour mener toute action nécessaire à l'exécution du contrat, notamment les versements périodiques de la Redevance.

9/ Nullité partielle

L'annulation de l'une des stipulations des présentes n'entraînerait l'annulation du présent contrat dans son ensemble que pour autant que la stipulation litigieuse puisse être considérée, dans l'esprit des Parties, comme substantielle et déterminante, et que son annulation remette en cause l'équilibre général de la convention.

En cas d'annulation d'une des stipulations des présentes, considérée comme non substantielle, les Parties s'efforceront de négocier une clause économiquement équivalente.

10/ Conditions suspensives

10.1 Les obligations nées du présent contrat s'appliquent sous réserve que le Montant Collecté atteigne les 100% de la collecte pendant la période de souscription. La période de souscription de la présente Opération de Financement court depuis la date de signature du premier contrat de cession de revenus futurs et prend fin quinze jours francs après la clôture de la campagne sur le Site de l'Intermédiaire.

10.2 Les obligations nées du présent contrat s'appliquent sous réserve d'un financement bancaire qui permette l'acquisition définitive du bien immobilier.

A défaut de collecte suffisante sur le site de l'Intermédiaire ou d'un financement bancaire accepté pour le complément de prix pour l'acquisition du bien immobilier, les sommes engagées par les souscripteurs pour l'achat des bricks seront remboursées intégralement, sans qu'aucun frais ne viennent à s'appliquer.

11/ Droit de cession

11.1 Le Souscripteur peut à tout moment céder sa qualité de partie au présent contrat, sous réserve que cela intervienne exclusivement sur le site Internet de l'Intermédiaire.

11.2 Le Souscripteur et Le gestionnaire immobilier conviennent que la cession ne pourra porter que sur des périodes du contrat entières et qu'aucune fraction de Redevance ne pourra être cédée indépendamment du reste de la Redevance d'une période du contrat. A défaut de convention expressément contraire des Parties, la cession concernera la totalité de la période du contrat en cours à la date d'entrée en vigueur du contrat de cession excluant ainsi les effets de la précédente période du contrat même si la Redevance fondée sur celui-ci n'a pas encore été versée. Le prix de la cession sera fixé librement par les Parties en ce qui concerne le montant. Les montants de la cession seront fixés en Euros.

12/ Données Personnelles

Le gestionnaire immobilier s'engage à respecter les obligations mises à sa charge dans le cadre de la législation sur la collecte et le traitement des données personnelles du Souscripteur.

Le Souscripteur accepte ainsi la saisie, la conservation et la gestion de ses données personnelles dans le cadre du présent Contrat. Il accepte expressément la communication de tout ou partie des données le concernant en interne au sein du Porteur de Bien immobilier à la stricte condition que toute communication réponde à un besoin légitime de gestion du Contrat et soit destinée exclusivement aux personnes chargées de cette gestion.

Les données personnelles du Souscripteur seront conservées aussi longtemps que nécessaire à l'exécution du Contrat, à l'accomplissement par Le gestionnaire immobilier de ses obligations légales et réglementaires. Pendant toute cette durée de conservation, Le gestionnaire immobilier met en place tous les moyens aptes à assurer leur confidentialité et leur sécurité, de manière à empêcher leur endommagement, effacement ou accès par des tiers non autorisés.

Conformément au Règlement Général sur la Protection des Données, le Souscripteur dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité de ses données et de définir le sort de ses données après son décès. Il bénéficie également d'un droit d'opposition, pour motifs légitimes, au traitement de ses données, sauf dans les cas où le traitement répondrait à une obligation légale. Le Souscripteur peut exercer ses droits via son compte personnel sur le Site de l'Intermédiaire ou en contactant par écrit l'Intermédiaire.

Fait à Montpellier

Le 19 novembre 2021

Cédric O'Neill, président de la société BRICKS

Signature

