

ACHAT DE BRICKS

Contrat de cession de revenus futurs
pour le projet d'investissement ciblant l'immeuble
situé au 24 rue de Belfort, 31000 Toulouse
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 sur le Site, à savoir ayant fourni leurs documents permettant de valider leur identité, ainsi que leur adresse de domicile.

ci-après désigné le(s) « **Souscripteur(s)** »,

D'UNE PART

Et,

Bricks Invest, 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 90846468800013

ci-après désigné le « **Le véhicule d'investissement** »,

Et,

Bricks Gestion 1, 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 89914529600013

ci-après désigné le « **Le Gestionnaire Immobilier** »,

D'AUTRE PART

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

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIV

La société BRICKS, société par actions simplifiée au capital de 1 000 Euros, dont le siège social est 246 rue de l'Espérance, 34090 Montpellier, immatriculée au R.C.S. de Montpellier sous le numéro 89176202300010, (ci-après désignée l'« **Intermédiaire** ») a développé une plateforme d'investissement immobilier locatif visant à proposer à ses clients de participer au financement partiel d'un ou plusieurs biens immobiliers (les « **Biens immobiliers** »).

A cet égard, l'Intermédiaire a mis à disposition du Souscripteur le site internet disponible à l'adresse <https://app.bricks.co> (le « **Site** ») sur lequel le Souscripteur a finalisé son inscription et a souscrit à un certain nombre de Bricks, dont le nombre précis est indiqué sur le Site.

Par le biais du présent contrat, le Souscripteur prend part à une opération de financement du Bien immobilier identifié en Annexe 1.

Le Gestionnaire Immobilier, filiale de l'Intermédiaire, a pour mission la gestion quotidienne du bien immobilier. Il peut être contacté aux coordonnées suivantes :

Téléphone : 04 81 68 17 22

Adresse électronique : contact@bricks.co

Le financement du bien immobilier se fera selon un plan de financement défini en Annexe 1.

L'investissement total dont le montant est également indiqué en Annexe 1 est divisé initialement en 145 850 Bricks donnant droits pour les Souscripteurs de ces Bricks au reversement de 100% des revenus nets futurs dudit Bien immobilier à financer (le « **Revenu Net** »), ainsi que le reversement de 100% de la plus-value nette (la « **Plus-value** ») qui interviendrait si le Bien immobilier était revendu. Ce reversement se fait au prorata du nombre de Bricks possédées par le Souscripteur.

La totalité des sommes collectées le sont au travers du Véhicule financier, à savoir la société Bricks Invest qui réinvestit les sommes au capital de la société Bricks Gestion 1 dans le but d'acquérir le 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 Véhicule Financier et le Gestionnaire Immobilier, le Souscripteur a émis le souhait d'y contribuer.

Dans ce contexte, le Véhicule Financier et le Gestionnaire Immobilier ont émis le présent contrat d'adhésion auquel le Souscripteur choisit d'adhérer. Il est entendu entre les Parties que l'ensemble des Souscripteurs qui contribuent à l'opération de financement concernée par le présent contrat devront adhérer à ce même contrat.

Les Parties déclarent qu'elles ont eu le temps et l'opportunité d'échanger entre elles toutes les informations, dont celles prévues par l'article 1112-1 du Code civil, ayant gouverné à la conclusion du présent contrat.

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

1/ **Objet du contrat**

Le contrat a pour objet de déterminer les conditions selon lesquelles :

- Le Gestionnaire Immobilier procède à l'administration du Bien immobilier dans les conditions précisées à l'article « Administration du Bien immobilier » des présentes,
- Le Souscripteur acquiert un droit de redevance sur le Revenu Net généré par le Bien immobilier.

2/ Engagements du Souscripteur

Le Souscripteur déclare sur l'honneur :

- être majeur ;
- être parfaitement conscient des risques liés au présent contrat, dont le risque de perte intégrale du capital, ainsi que du régime fiscal 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 Gestionnaire Immobilier.

3/ Financement du Bien immobilier

Les conditions de financement du Bien immobilier sont précisées en Annexe 1.

Il est entendu entre les Parties que :

- 100% de la somme est apportée en fonds propres grâce aux montants collectés pendant l'Opération de Financement.

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

4/ Administration du Bien immobilier

En contrepartie du règlement par le Souscripteur des sommes indiquées à l'article « Conditions financières », le Gestionnaire Immobilier s'engage à prendre en charge la gestion immobilière du Bien immobilier pendant toute la durée des présentes.

A cet égard, le Gestionnaire Immobilier s'engage en particulier à :

- Réaliser l'ensemble des travaux indispensables à la mise en location du Bien immobilier,
- Réaliser les travaux d'entretien courants du Bien immobilier afin d'assurer l'état correct du Bien immobilier pendant toute la durée du contrat et permettre une location dans des conditions de salubrité conformes à la réglementation en vigueur.

Le Souscripteur reconnaît et accepte que le Gestionnaire Immobilier fera ses meilleurs efforts pour trouver un locataire pour le Bien immobilier, étant entendu qu'il ne repose sur lui aucune obligation de résultat à cet égard.

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

Le Gestionnaire Immobilier a toute liberté quant au choix du/des locataire(s). Le Gestionnaire Immobilier garde également la liberté de mettre en place une garantie de loyers impayés.

En cas d'impayés de loyers de la part des locataires du Bien Immobilier, le Gestionnaire Immobilier fera ses meilleurs efforts pour récupérer les loyers impayés dans les meilleurs délais. Il ne pourra cependant pas être tenu pour responsable en cas d'échec.

En cas de travaux de réparation effectués par le Gestionnaire Immobilier, celui-ci s'engage à faire travailler des artisans et entreprises du bâtiment qualifiés. Le coût de ces travaux viendra en déduction des revenus perçus et dégrèvera d'autant le Revenu Net à percevoir par le Souscripteur.

5/ Obligations du Gestionnaire Immobilier

Le Gestionnaire Immobilier exécutera ses obligations au titre du présent contrat avec diligence et selon les règles de l'art, étant précisé qu'il pèse sur lui une obligation de moyens, à l'exclusion de toute obligation de résultat, ce que le Souscripteur reconnaît et accepte expressément.

En outre, Le Gestionnaire Immobilier reconnaît et accepte qu'il est soumis envers le Souscripteur à une obligation d'informations sur le Revenu Net lié au Bien immobilier à financer.

Pour assurer le respect de ses obligations découlant du présent contrat, le Gestionnaire Immobilier s'engage à faire ses meilleurs efforts pour :

- accomplir toutes les diligences nécessaires pour se prémunir contre les risques graves pouvant menacer l'activité, notamment en souscrivant aux assurances nécessaires à son activité,
- transmettre au Souscripteur les informations courantes relatives au Bien immobilier soit les informations sur l'évolution du Bien immobilier, communiquées par l'intermédiaire d'une newsletter d'actualités publiées sur la Page Bien immobilier du Site, ou par tout autre moyen de communication,
- tenir une comptabilité analytique qui distingue le Revenu Net lié au Bien immobilier et à conserver tous les documents et pièces comptables, ainsi que l'ensemble des informations relatives au Bien immobilier, en ses bureaux et mettre à disposition le cas échéant du Souscripteur l'ensemble des informations relatives à l'investissement réalisé.

6/ Conditions financières

6.1 Participation

Par les présentes, le Souscripteur consent à payer au Véhicule Financier, à la signature, la participation (la « **Participation** ») dont le montant est indiqué au Souscripteur par tout moyen écrit.

Le paiement s'effectue grâce aux moyens de paiement disponibles sur le site de l'Intermédiaire.

Le Souscripteur garantit au Véhicule Financier que les sommes versées à l'appui de la Participation ne proviennent pas d'activités illégales et ne permettent pas de participer à une opération de blanchiment de capitaux. Il reconnaît et accepte que la Participation versée au Véhicule Financier est définitivement acquise par ce dernier, sauf en cas de rétractation dans les délais légaux prévus à l'article « Droit de rétractation ».

6.2 Redevance

6.2.1 Estimation du Revenu net

Dans le cadre du présent contrat, le Gestionnaire Immobilier percevra le Revenu Net tiré du Bien immobilier.

A cet égard, le Revenu Net désigne les loyers bruts perçus par le Gestionnaire Immobilier, desquels sont déduits la rémunération du Gestionnaire Immobilier, toutes les charges incombant à sa gestion, les taxes, les potentielles réparations, les remboursements d'échéances de crédit immobilier, ainsi que les frais de gestion incombant au Gestionnaire Immobilier. Ce Revenu Net peut fluctuer en fonction des charges à payer.

Pour information du Souscripteur, les charges sont notamment les suivantes :

- Lors de l'acquisition du Bien immobilier, le Gestionnaire Immobilier collecte 10% HT de commission sur le montant du Bien immobilier et du budget travaux.
- Lors de l'acquisition du Bien immobilier, le Gestionnaire Immobilier collecte 5000€ HT de commission sur le montant de l'investissement immobilier si un financement bancaire est mise en place.
- En cas de refinancement bancaire, des frais de 10% HT seront appliqués par le Gestionnaire Immobilier sur le montant refinancé.
- En ce qui concerne la gestion immobilière courante du Bien immobilier, le Gestionnaire Immobilier peut soit la déléguer à une agence immobilière, soit s'en charger. Des frais de gestion dit « marché » seront alors appliqués. Il est entendu entre les Parties que le Gestionnaire Immobilier est libre de choisir de se charger de cette gestion ou de la confier à une agence immobilière.
- L'Intermédiaire facture des frais de 1% HT par an qui s'appliquent 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.

Il est précisé que le Revenu Net n'est pas garanti et peut fluctuer en fonction des charges relatives au Bien immobilier. Il est précisé que le Souscripteur ne devient pas associé de l'Intermédiaire et que le Gestionnaire Immobilier ne fournit aucune garantie quant à la valeur des Bricks et la stabilité des prix du Bien immobilier, notamment en cas de dévaluation de ces prix.

6.2.2 Calcul de la Redevance

Par les présentes, le Gestionnaire Immobilier consent à céder au Souscripteur le Revenu Net issu du Bien immobilier à financer à proportion du nombre de Bricks qu'il possède (la « **Redevance** »).

La Redevance est calculée de la manière suivante :

*Redevance = (Revenus Nets/nombre total de Bricks)*nombre de Bricks possédées par le Souscripteur.*

La Redevance est cédée pendant toute la durée du contrat et versée au Souscripteur mensuellement.

Le paiement de la Redevance sera effectué en euros par le Gestionnaire Immobilier, via les services

de paiement en ligne distribués sur le Site de l'Intermédiaire.

7/ Durée du contrat et reversement de la Plus-Value

7.1 Durée du contrat

Le présent contrat entre en vigueur à la date de son acceptation électronique par le Souscripteur lors de l'achat de Bricks.

Il est conclu pour une durée déterminée allant jusqu'à la survenance d'un événement de liquidité, qui doit intervenir dans un délai allant jusqu'à 10 ans à compter de la signature du présent contrat.

Dans l'hypothèse où aucun événement de liquidité ne surviendrait au-delà de la durée de 10 ans indiquée ci-dessus, le Gestionnaire Immobilier pourra au choix du Souscripteur :

- soit résilier le présent contrat de plein droit. Dans cette hypothèse, l'Intermédiaire rachètera les Bricks achetées par le Souscripteur, sous réserve de l'application d'une décote qu'il déterminera à sa libre discrétion,
- soit procéder à une prolongation dudit contrat, dont les conditions seront définies d'un commun accord entre les Parties. Dans cette hypothèse, l'Annexe 1 sera modifiée en conséquence.

7.2 Reversement de la Plus-Value

A la survenance de l'événement de liquidité, le présent contrat sera résilié de plein droit et le Gestionnaire Immobilier s'engage à reverser la Plus-Value dégagée lors de la revente au Souscripteur, au prorata du nombre de Bricks qu'il possède dans le Bien immobilier.

La Plus-Value désignant le solde disponible lors de la vente du Bien immobilier après remboursement du crédit immobilier restant et paiement des taxes ou frais de vente.

8/ Résolution pour manquement

En cas de manquement par l'une des Parties à l'une quelconque de ses obligations au titre du contrat, celui-ci sera résolu de plein droit 15 jours après réception par la Partie défaillante d'une mise en demeure, restée sans effet, ou s'il ne peut pas être remédié au manquement, par lettre recommandée avec accusé de réception, mentionnant l'intention de faire application de la présente clause, sans préjudice de tous dommages et intérêts qui pourront être réclamés à la Partie défaillante.

Dans l'hypothèse d'un manquement du Gestionnaire Immobilier à ses obligations, celui-ci s'engage à dédommager le Souscripteur à hauteur des sommes versées par celui-ci pour l'achat des Bricks.

9/ Droit de rétractation

Le Souscripteur dispose d'un droit de rétractation de 14 jours calendaires révolus à compter de la date du paiement de la Souscription.

Il peut exercer ce droit en se rendant directement dans l'espace « Suivi de mes propriétés » sur le site de l'Intermédiaire et en cliquant sur le bouton « Annuler l'achat » en face de la ligne de sa Souscription.

En cas d'exercice du droit de rétractation, le Gestionnaire Immobilier remboursera immédiatement au Souscripteur l'achat annulé. Le remboursement sera effectué sur le portefeuille Bricks du Souscripteur. Ce remboursement n'occasionnera pas de frais pour le Souscripteur.

10/ Force majeure

En aucun cas, les parties ne pourront être tenues pour responsables des manquements ou retards dans l'exécution des présentes conditions générales dus à l'un des cas de force majeure telle que défini par l'article 1218 du Code civil et reconnus par la jurisprudence, en ce compris notamment les grèves, activités terroristes, émeutes, insurrections, guerres, actions gouvernementales, épidémies, catastrophes naturelles ou défaut imputable à un prestataire tiers de télécommunication.

Le présent article s'applique également dans l'hypothèse où le Bien immobilier concerné par le présent contrat ne serait plus en état d'être loué du fait d'un événement extérieur à la volonté du Gestionnaire Immobilier et notamment du fait d'un incendie ou d'un événement ayant entraîné la destruction ou la disparition du Bien immobilier.

La survenance d'un cas de force majeure suspend l'exécution des présentes dès réception par l'une des parties de l'information transmise par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par l'autre partie.

Si un cas de force majeure faisant obstacle à l'exécution de ses obligations par une partie se poursuit au-delà d'une durée de 30 (trente) jours, les présentes pourront être résiliées le cas échéant immédiatement et de plein droit, sans formalités judiciaires, par l'une ou l'autre des parties, par tout moyen écrit, sans qu'aucune des parties n'ait à verser à l'autre une quelconque indemnité. Dans cette hypothèse, le Souscripteur reconnaît et accepte que les Bricks souscrites ne lui seront pas remboursées.

11/ Preuve du contrat

Le Souscripteur reconnaît et accepte expressément :

- (i) que les données recueillies sur le Site et les équipements informatiques de l'Intermédiaire et du Gestionnaire Immobilier font foi de la réalité des opérations intervenues dans le cadre des présentes ;
- (ii) que ces données constituent le principal mode de preuve admis entre les parties, notamment pour le calcul des sommes dues à l'Intermédiaire et/ou au Gestionnaire Immobilier.

12/ Confidentialité

Chacune des Parties s'engage à garder strictement confidentiels tous les documents et informations de nature juridique, commerciale, industrielle, stratégique, technique ou financière relatifs à l'autre Partie ou détenus par celle-ci dont elle aurait eu connaissance à l'occasion de la conclusion et de l'exécution du contrat et à ne pas les divulguer sans l'accord écrit préalable de l'autre Partie.

Cette obligation ne s'étend pas aux documents et informations :

- dont la Partie qui les reçoit avait déjà connaissance ;
- déjà publics lors de leur communication ou qui le deviendraient sans violation du contrat ;
- qui auraient été reçus d'un tiers de manière licite ;
- dont la communication serait exigée par les autorités judiciaires, en application des lois et règlements ou en vue d'établir les droits d'une Partie au titre du contrat.

Cette obligation de confidentialité s'étend à l'ensemble des employés, collaborateurs, stagiaires, dirigeants et mandataires des Parties ainsi qu'à leurs conseils affiliés et cocontractants, auxquels ne pourront être transmis des documents ou informations confidentielles que s'ils sont tenus à la même obligation de confidentialité que celle prévue aux présentes.

Celle-ci continuera à produire ses effets pendant les 5 ans suivant la fin des relations entre les Parties.

13/ Réglementation sociale

Le Gestionnaire Immobilier et le Véhicule Financier devront obligatoirement fournir au Souscripteur, sur demande de celui-ci et aussi souvent que nécessaire, jusqu'à la fin de l'exécution du contrat, les documents suivants :

- a. un document attestant de l'immatriculation de l'entreprise daté de moins de 3 mois (carte d'identification en cas d'immatriculation au registre des métiers, extrait K ou K bis en cas d'immatriculation au RCS),
- b. une attestation de vigilance à jour attestant de la fourniture de déclarations sociales émanant de l'organisme de protection sociale chargé du recouvrement des cotisations et contributions sociales.

14/ Nullité

La nullité ou l'inapplicabilité de l'une quelconque des stipulations du présent contrat n'emportera pas nullité des autres stipulations qui conserveront leur force et leur portée. Les Parties se rapprocheront alors pour arrêter de bonne foi les amendements nécessaires afin que chacune d'elle se trouve dans une situation économique comparable à celle qui aurait résulté de l'application de la clause frappée de nullité.

15/ Conditions suspensives

Les obligations nées du présent contrat s'appliquent sous réserve que :

(i) le montant collecté par le Véhicule Financier atteigne les 100% de la collecte pendant la période de souscription telle qu'indiquée sur le Site. La période de souscription de la présente Opération de Financement court depuis la signature du compromis de vente dudit Bien immobilier et prend fin dès que l'intégralité de la Participation à souscrire a été collectée.

(ii) Dans le cadre d'un bien immobilier nécessitant un financement bancaire, que le Gestionnaire Immobilier obtienne ledit financement bancaire qui permette l'acquisition du Bien immobilier.

(iii) le Gestionnaire immobilier puisse acquérir le bien immobilier et que celui-ci ne soit pas préempté par la mairie.

Les conditions détaillées ci-dessus sont considérées comme un élément essentiel du présent contrat. Dans l'hypothèse où l'une de ces conditions ne seraient pas remplies, le présent contrat sera caduc et les sommes engagées par le Souscripteur pour l'achat des Bricks seront remboursées intégralement, sans qu'aucun frais ne vienne à s'appliquer.

16/ Droit de cession

16.1 Le Souscripteur peut à tout moment céder sa qualité de partie au présent contrat, sous réserve que cela intervienne exclusivement sur le Site de l'Intermédiaire. Le Souscripteur est par conséquent autorisé, sous sa responsabilité et dans les termes du présent contrat, à céder l'ensemble des obligations relatives aux Bricks qu'il a acquises sur le Site.

16.2 Le Souscripteur et le Gestionnaire Immobilier conviennent qu'en cas de cession dans les conditions précisées ci-dessous, le Souscripteur initial ne pourra prétendre qu'à la Redevance due pour le mois précédent la dite-cession.

Le prix de la cession sera fixé librement par les Parties en ce qui concerne le montant dans une limite de +10% maximum par rapport au prix indicatif de la brick au jour de la cession. Les montants de la cession seront fixés en Euros.

17/ Données Personnelles

Le Gestionnaire Immobilier et le Véhicule Financier pratiquent une politique de protection des données personnelles dont les caractéristiques sont explicitées dans le document intitulé « Charte relative à la protection des données à caractère personnel », dont le Souscripteur est expressément invité à prendre connaissance.

18/ Relations entre les Parties

Il est expressément convenu qu'aucune des Parties ne pourra se réclamer des dispositions du contrat pour revendiquer, en aucune manière, la qualité d'agent, de représentant ou d'employé de l'autre Partie, ni engager l'autre Partie à l'égard de tiers, au-delà des Services prévus par les dispositions des présentes.

Aux termes des présentes, il n'est pas formé de structure juridique particulière entre les Parties, chacune conservant son entière autonomie, ses responsabilités et sa propre clientèle.

19/ Médiation

Le Souscripteur dispose du droit de recourir gratuitement à un médiateur de la consommation en vue de la résolution amiable de tout litige portant sur l'exécution des présentes qui l'opposerait au Gestionnaire Immobilier et au Véhicule Financier, dans les conditions prévues aux articles L611-1 et suivants et R612-1 et suivants du Code de la consommation.

Il peut contacter à cette fin le médiateur de la consommation suivant :

Centre de médiation de la consommation de conciliateurs de justice (CM2C)

Adresse postale : [14 rue Saint Jean 75017 Paris](#)

Téléphone : [06 09 20 48 86](tel:0609204886)

<https://www.cm2c.net>

20/ Droit applicable - Litige

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

ANNEXE 1 – DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

Conditions de financement du Bien immobilier :

Dans le cadre du financement de ce Bien immobilier pour un montant total de 1 458 500€ qui comprennent :

| | |
|---------------------------------|------------|
| - Achat du Bien immobilier | 1 050 000€ |
| - Provisions sur travaux futurs | 200 000€ |
| - Frais notaire | 73 500€ |
| - Rémunération Bricks | 135 000€ |

Il est précisé que les montants ci-dessus sont indiqués à titre uniquement indicatif et pourront évoluer au cours de l'exécution du contrat.

Ces montants peuvent notamment être amenés à évoluer 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.