

## CONTRAT DE RESERVATION D'UN APPARTEMENT A VENDRE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Régi par les articles L.261-15 et R.261-25 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société Civile de Construction Vente Villa Les Chênes, siège social, 5 rue de l'Amiral Roussin 75015 Paris, au capital de 1000 euros, immatriculée au Rcs de Paris 819 885 252 représentée par son gérant, Monsieur Richard Caballero.

Téléphone : 01 44 49 01 30      Email : contact@fonciere-escudier.fr

Ci-après dénommé "**Le réservant**",  
**d'une part,**

**ET**

M..... (nom et prénoms ou dénomination sociale)  
Né(e) à..... le.....  
Profession.....  
Demeurant à ..... (ou siège social)  
.....

et M..... (conjoint ou co-réservataire s'il y a lieu)  
Né(e) à ..... le .....  
Profession .....  
Demeurant à.....  
.....

Ci-après dénommé(s) solidairement "**Le réservataire**",  
**d'autre part,**

## **I - Achat du terrain**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Blanchard notaire à Montreuil, le 17 mai 2019 le réservant a acquis le terrain sis à Montreuil (93100), 98 rue Alexis Pesnon d'une contenance de 07 a 83 ca, cadastré AK 76

## **II - Projet de construction**

Le réservant se propose d'édifier sur le terrain susvisé un ensemble immobilier placé sous le régime de la copropriété, réalisable en une tranche, à usage principal d'habitation. Pour cet ensemble immobilier, un permis de construire numéro PC 093 048 17 B 0060 a été délivré le 23 juillet 2018.

Toutefois, le réservataire donnera mandat irrévocable au réservant d'accomplir pour son compte les actes indispensables au dépôt de toute demande de permis de construire modificatif et/ou de dépôt d'autres demandes de permis de construire reprenant les caractéristiques du permis précédemment cité, si nécessaire à la construction de nouveaux lots ou à réunir des lots existants. Ce/ces autres permis de construire se substituant une fois obtenus et purgés de tout recours au permis de construire déposé initialement.

Le réservant se propose d'édifier sur le terrain susvisé un immeuble dont les caractéristiques suivent :

Bâtiments : 2  
Etages : 5 et 2  
Appartements : 31  
Commerces et bureaux : 0  
Parkings : 14  
Locaux divers : 2

la consistance et les caractéristiques techniques de cet immeuble résultent :

- de la note technique sommaire prévisionnelle annexée au présent contrat,
- du plan masse prévisionnel de l'immeuble à réaliser et du plan prévisionnel des locaux choisis par le réservataire, annexés au présent contrat,

Les éventuelles modifications de prestations demandées par le réservataire, feront l'objet d'un contrat séparé, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du réservant.

## **III - Conditions préalables à la réalisation du programme**

- obtention des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation ;

Le réservant s'oblige à informer le réservataire de la réalisation des conditions préalables ou de leur non-réalisation. Dans ce dernier cas les présentes seront tenues pour caduques, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué immédiatement au réservataire.

#### **IV - Structure juridique du programme**

L'immeuble à édifier est destiné à être vendu par appartements ou locaux placés sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront dressés et reçus par un acte de Maître Isabelle BLANCHARD notaire à MONTREUIL.

Une copie de cet acte sera remise au réservataire lors de la notification du projet d'acte de vente.

Toutefois, le réservataire donnera mandat irrévocable au réservant d'accomplir pour son compte les actes indispensables au dépôt de tout modificatif reprenant les caractéristiques de l'état descriptif de division précédemment cité, si nécessaire à la réalisation de nouveaux lots ou à réunir des lots existants, ainsi qu'à la conformité entre la construction effectivement réalisée et l'EDD.

#### **V - Délai prévisionnel d'exécution des ouvrages**

Le réservant déclare qu'il n'entreprendra la construction de l'immeuble qu'après que les conditions préalables énoncées en III auront été remplies.

Le réservant déclare également que, sauf intempéries, grèves, troubles et retards résultant d'épidémies, infections endémiques, pandémies (et notamment à ce titre les conséquences de la crise sanitaire causée par le coronavirus COVID-19 et en particulier les éventuelles conséquences sur l'exécution des travaux, l'approvisionnement en matériaux, l'obtention des diverses autorisations administratives ou les opérations de livraison), travaux modificatifs demandés par le Réservataire et acceptés par le Réservant, causes légitimes de suspension ou cas de force majeure, l'achèvement prévisionnel de l'immeuble dans lequel se trouvent les fractions objet du présent contrat interviendra vingt-quatre mois (24) mois au plus tard après le début des travaux. En cas de cause légitime de suspension du délai de livraison du bien vendu, justifiée par une lettre du maître d'œuvre, la livraison du bien vendu sera retardée d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

**La date prévisionnelle du début des travaux est fixée au 1er septembre 2020.**

#### **Travaux modificatifs**

Dans le cas où l'acquéreur désirerait faire exécuter des travaux supplémentaires avant l'achèvement de la construction, cette demande de travaux supplémentaires pourra entraîner un report de la date prévisible pour la livraison.

Ces éventuelles modifications de prestations demandées par le réservataire, feront l'objet d'un contrat séparé, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du réservant. Au cas où la Société serait amenée à accepter des travaux supplémentaires, ceux-ci auront dû faire l'objet d'un devis dûment accepté par le RESERVATAIRE. Ces travaux n'étant entrepris qu'après paiement de la somme égale à 50 % du montant du devis et régularisation de l'acte authentique. Il est précisé que ces travaux modificatifs peuvent faire l'objet d'un délai supplémentaire de réalisation.

Cette demande de travaux supplémentaires ne pourra, en aucun cas, faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel qu'il est défini au contrat de base.

## **VI- Modalités de livraison**

Sous réserve des stipulations mentionnées dans l'acte de vente, le réservataire est informé qu'un courrier lui sera adressé lui indiquant la date de livraison de son bien et les conditions dans lesquelles il pourra en prendre possession.

## **VII - Modalités juridiques de la vente**

### **- Forme de la vente**

Le réservant vendra les fractions d'immeuble, objet du présent contrat, aux termes d'une vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du code Civil et des articles L.261-10 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

### **- Garantie d'achèvement**

Le réservant fournira à l'acquéreur en l'état futur d'achèvement la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

### **- Les garanties légales en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement**

La garantie des vices et des défauts de conformité apparents

En VEFA, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, la Loi accorde à l'acquéreur un délai d'un mois à compter de la prise de possession pour dénoncer les vices et défauts de conformités apparents. L'action en garantie des vices et défauts de conformité apparents doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.

#### **La garantie biennale**

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien vendu. Cette garantie court pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.

#### **La garantie décennale**

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est responsable des vices cachés. Lorsque ceux-ci portent atteinte à la solidité ou à la destination du logement et qu'ils surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble, ils relèvent de la garantie décennale.

#### **La garantie d'isolation phonique**

En application de l'article L111-11 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un an à compter de la prise de possession.

## **VIII – Réserve**

### **ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT**

Ceci exposé, il est convenu de ce qui suit :

Par le présent contrat le réservant, en cas de réalisation du programme, s'engage à proposer au réservataire, par préférence à tout autre, d'acquérir aux conditions ci-après fixées, les biens ci-

après désignés aux Conditions Particulières envisagés en leur état futur d'achèvement et les droits y attachés tels qu'ils résultent de la note technique annexée au contrat et des plans prévisionnels, tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs dépendances.

Aux présentes sont demeurés annexés une notice technique sommaire prévisionnelle indiquant la nature et la qualité des matériaux, les éléments d'équipement particuliers, ainsi qu'un plan du logement.

Le réservant s'oblige à informer le réservataire de la réalisation des conditions préalables ou de leur non-réalisation. Dans ce dernier cas les présentes seront tenues pour caduques, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué immédiatement au réservataire.

Le **réservataire** déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le réservant se propose d'édifier.

Le **réservataire** déclare également avoir pris connaissance de « l'Etat des risques et pollutions » prévu aux articles L.125-5 et R.125- 26 du Code de l'environnement).

## **ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA RESERVATION**

Les biens réservés sont désignés dans les Conditions Particulières.

## **ARTICLE 3 - PRIX**

Le présent contrat préliminaire est conclu à un prix T.V.A. comprise au taux de **OPTION 1 : 20%**

**OPTION 2 : 5,5%.**

### **ELIGIBILITE au taux réduit de TVA**

Le Réservataire déclare, d'une part, avoir l'intention, s'il procède à l'acquisition du bien réservé, de le destiner à un usage de résidence principale et, d'autre part, respecte les plafonds de ressources applicables.

Le Réservant déclare que le bien réservé est situé dans un périmètre éligible au taux réduit de T.V.A visé à l'article 278 sexies du Code général des impôts.

En conséquence, le présent contrat préliminaire est conclu à un prix T.V.A. comprise au taux de 5,5 % sans préjudice de toute modification dudit taux

Le prix convenu entre les parties figure aux Conditions Particulières.

En cas de variation du taux de la T.V.A. entre la date de ce jour et celle de l'acte authentique de vente, le prix ci-dessus subirait l'indice de cette variation.

De même, si le taux de la T.V.A. venait à être modifié avant l'expiration d'une des périodes d'échelonnement du paiement du prix, l'encaissement correspondant et ceux ultérieurs subirait cette variation.

Le prix sera stipulé payable, conformément à l'article R-261 14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'échelonnement du paiement du prix figure aux Conditions Particulières.

Inscription de privilège sera prise au profit du vendeur qui se réservera également l'action résolutoire. Tout versement non effectué à une échéance donnera lieu à une pénalité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier. Le versement de cette pénalité devra intervenir préalablement à tout autre paiement. Cette stipulation ne peut en aucun cas valoir accord délai de règlement.

Les délais de livraison seront suspendus en cas de survenances de causes légitimes telles que : les intempéries, la grève, les troubles et retards résultant d'épidémies, infections endémiques, pandémies (et notamment à ce titre les conséquences de la crise sanitaire causée par le coronavirus COVID-19 et en particulier les éventuelles conséquences sur l'exécution des travaux, l'approvisionnement en matériaux, l'obtention des diverses autorisations administratives ou les opérations de livraison), le redressement judiciaire ou la liquidation de biens d'une ou des entreprises ou d'un de leur fournisseur ou sous-traitant, les injonctions administratives d'interrompre les travaux, les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier et par les délais supérieurs au premier mois de la date de nomination de l'expert désigné par le tribunal dans la procédure de référé préventif, à la date effective de visite et constats chez les avoisinants ainsi que par toute découverte à cette occasion nécessitant une procédure particulière d'exécution.

Le vendeur conservera la qualité de Maître de l'Ouvrage et aura pouvoir irrévocable de passer après la vente toutes conventions d'aliénations, de constitutions de servitudes et plus généralement tous pouvoirs de dispositions et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'ensemble désigné aux conditions particulières.

La vente aura lieu aux conditions ordinaires et de droit, les frais et honoraires du notaire seront à la charge de l'acquéreur, y compris une quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété calculé au prorata des tantièmes acquis.

En raison des dangers existant sur tout le chantier, l'acquéreur s'interdit formellement de pénétrer, en cours de construction, dans l'immeuble vendu ou dans toute autre immeuble construit par le vendeur, sans l'autorisation expresse de ce dernier. En toute hypothèse, si un accident se produisait, l'acquéreur s'engage à en supporter définitivement toutes les conséquences et renonce à exercer quelque recours que ce soit contre le vendeur.

Dans l'hypothèse où l'achèvement des travaux serait intervenu avant la signature de l'acte authentique de vente, cette dernière ne pourra revêtir que la forme juridique d'une vente achevée.

Toutefois, cette vente sera assujettie à l'article L261-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, rendant ainsi applicable la garantie prévue par l'article 1646-1 du Code Civil.

Le prix indiqué aux Conditions Particulières est prévisionnel en ce que le réservant, s'engage à le maintenir, sauf à ce qu'il soit augmenté ou diminué du montant de la différence de la T.V.A. si le taux de celle-ci a subi une modification à la date de signature de l'acte de vente.

Le prix de vente des locaux ci-dessus désignés, et ses modalités de règlement sont mentionnés dans les Conditions Particulières.

Le prix de vente ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété contenant état descriptif de division, qui seront supportés par le réservataire lors de la signature de l'acte définitif, ainsi que le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts sollicités par le réservataire.

## ARTICLE 4 - FINANCEMENT

### OPTION 1

#### PRÊT(S) SOLLICITE(S) PAR LE RESERVATAIRE

Le **réservataire** déclare avoir l'intention, s'il procède à l'acquisition du bien réservé, de solliciter un ou plusieurs prêts en vue du financement de l'acquisition des biens ci-dessus désignés, en ce compris le cas échéant le financement des travaux dont il entend se réserver l'exécution, sauf à renoncer expressément à cette intention dans les Conditions Particulières.

Le montant total de ce ou ces prêts est indiqué dans les Conditions Particulières.

Le **réservataire** s'engage à déposer auprès du ou des organismes prêteurs de son choix toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, dans les meilleurs délais.

Il s'engage à justifier au **réservant** de ces demandes. Il s'engage également à informer sans délai le **réservant** de l'obtention du ou des prêts.

Le réservataire déclare à ce sujet, qu'il n'existe pas d'empêchement de son fait à l'octroi de ce crédit, Que les charges résultant de l'ensemble de ses emprunts n'excèdent pas les plafonds admis par les banques et établissement financiers,

- qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès invalidité sur la tête des acquéreurs, ni des cautions éventuelles,
- que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévu, être mises en place.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus pour une raison ne dépendant pas de la volonté du **réservataire** dans le délai de quatre mois à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenu .

### OPTION2

#### ABSENCE DE RECOURS A UN PRET

Le **RESERVATAIRE** déclare que pour le financement de l'acquisition envisagée il n'entend pas contracter un emprunt, le financement devant être assuré en totalité de ses deniers personnels ou assimilés.

Le **RESERVATAIRE** reconnaît ne vouloir recourir à aucun prêt pour le paiement, en tout ou partie, du prix de cette acquisition.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir des dispositions de ladite loi et notamment de la condition suspensive prévue par l'article L 313-41 du Code de la consommation.

A cet égard, le **RESERVATAIRE** portera dans les Conditions Particulières et sous la forme manuscrite la mention suivante prévue par l'article L 313-42 du Code de la consommation :

"Je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées dans le présent acte, j'ai besoin de recourir néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du statut protecteur institué par l'article L 313-41 du Code de la consommation".

## **ARTICLE 5 - REALISATION DE LA VENTE**

La réalisation de la vente n'aura lieu qu'après la mise en place de la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation et au plus tard dans un **délai d'un an** à compter du jour de la signature du présent contrat.

Le projet d'acte notarié de vente ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seront notifiés au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte.

Le **réservataire** aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de 10 jours à compter de la date proposée. L'acte authentique de vente sera reçue par Maître Isabelle BLANCHARD, notaire du vendeur.

Faute par le **réservataire** d'avoir signé l'acte à la date fixée dans les conditions ci-dessus, et sauf résiliation amiable, et sauf accord de prorogation entre les parties, sommation sera faite au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, huit jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixes en l'étude du notaire ci-dessus désigné, le défaut de régularisation de l'acte rendant au **réservant** sa pleine et entière liberté.

## **ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE**

En contrepartie de la présente réservation, le **réservataire** versera dans un délai de dix jours (10) à compter des présentes, à titre de dépôt de garantie, au moyen d'un virement bancaire à un compte spécialement ouvert à son nom en l'Etude de Maître Isabelle BLANCHARD notaire à MONTREUIL, 5 % du prix de vente, faute de quoi la présente réservation serait sans effet. Le montant de cette somme, le nom et l'adresse du dépositaire sont mentionnés dans les Conditions Particulières. Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, le présent acte sera considérée comme caduque si bon semble au **Réservant**.

Cette somme, qui, conformément à l'article L.261-15, alinéa 3, du Code de la construction et de l'habitation est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente:

a) s'imputera sur la fraction exigible du prix de la vente, si celle-ci se réalise, à la date de signature de l'acte authentique de vente.

b) sera restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au **réservataire** dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation.

c) sera, intégralement et immédiatement, restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au **réservataire** qui n'a pas obtenu le prêt visé à l'article 4 du présent contrat.

d) sera acquise au **réservant**, qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le **réservataire** ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au b) du présent paragraphe.

Si le **réservataire** use de son droit de rétractation prévu à l'article 11 du présent contrat, le dépôt de garantie, effectué ce jour, lui sera restitué par le dépositaire.

#### **ARTICLE 7 - ACCES AU CHANTIER**

L'accès au chantier est strictement interdit au public, y compris le réservataire, jusqu'à la livraison des biens réservés, sauf autorisation préalable expresse du réservant ou de l'un de ses représentants.

#### **ARTICLE 8 - REMISE DE DOCUMENTS**

Le **réservataire** reconnaît avoir reçu :

- une notice d'information précontractuelle comportant les éléments visés aux articles L111-1 et R111-1 du Code de la consommation
- un exemplaire du présent contrat,
- une note technique sommaire prévisionnelle annexée,
- le plan masse prévisionnel de l'immeuble,
- le plan prévisionnel des locaux choisis par lui,
- l'ERP,
- le cas échéant, une notice d'information sur les conditions, droits et obligations découlant du bénéfice de taux réduit de T.V.A.
- le cas échéant, une notice d'information sur les conditions, droits et obligations en vue du bénéfice de la RI Pinel.
- un formulaire type de rétractation
- un avis d'information type relatif au droit de rétractation

#### **ARTICLE 9 - TRAITEMENT DES RECLAMATIONS**

Les parties conviennent de soumettre leurs différends à la juridiction compétente.

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le **réservataire** peut adresser toutes réclamations au **réservant**.

A défaut d'accord entre les parties, le **réservataire** est informé que le **réservant** relève de l'Association MEDIMMOCONSO, 3 Avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU, <http://medimmoconso.fr/>

Les parties conviennent de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles à la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de Bobigny.

#### **ARTICLE 10 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES**

En sa qualité de responsable de traitement, le **réservant** s'engage à se conformer à la législation relative à la protection des données personnelles et notamment à la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Le **réservataire** est informé que les informations collectées par le **réservant** sont nécessaires à l'exécution du présent contrat et qu'il ne traitera pas de données à d'autres fins que l'exécution du présent contrat.

Le **réservant** s'engage à ne transférer ces informations qu'aux services internes et prestataires ou sous-traitants intervenant dans le cadre du présent contrat, pour les besoins du contrat.

L'ensemble des données à caractère personnel dont la communication est demandée, est nécessaire pour l'exécution des prestations du présent contrat. Le défaut de communication de ces informations empêchera donc la conclusion du contrat.

Le **réservant** s'engage à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité, la confidentialité et l'intégrité des données collectées et toute utilisation détournée de ces données.

Le **réservataire** dispose de la faculté d'exercer, dans les hypothèses définies par le règlement européen sur la protection des données n° 2016/679 du 27 avril 2016, ses droits d'accès, de rectification, de suppression et de portabilité portant sur les données le concernant ainsi que son droit de demander la limitation ou de s'opposer au traitement. Il peut également définir les directives relatives à l'exercice desdits droits après son décès.

Le **réservataire** dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle, à savoir la CNIL.

Le **réservant** se réserve le droit de donner accès aux données à caractère personnel en sa possession à la demande d'une autorité administrative ou judiciaire compétente.

Les données à caractère personnel collectées dans le cadre du présent contrat seront conservées pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par le réservant de ses droits en justice.

Par la signature du présent contrat, le **réservataire** donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment. Le **réservataire** est informé qu'il peut retirer ce consentement, étant rappelé que ce retrait est sans incidence sur la licéité du traitement de ces données nécessaires à l'exécution du présent contrat.

### **Article 11 – NOTIFICATION**

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à l'article 14 ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le **réservant** au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Pour l'exécution des notifications prévues au présent contrat, et notamment celle prévue à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation pour l'exercice du droit de rétractation, le réservataire accepte de recourir à la lettre recommandée électronique avec avis de réception de type AR24.

A cet effet, le réservataire accepte de communiquer son adresse email au réservant [cf infra conditions particulières].

Le réservataire reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il déclare disposer des moyens techniques afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques depuis un client email et un navigateur Web fiables et mis à jour.

Il s'engage à communiquer tout changement d'adresse email, à ne pas filtrer les notifications, ainsi qu'à avoir une boîte email disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications. Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le soussigné au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de celui-ci.

En cas de pluralité de réservataires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

Le réservant déclare que le procédé utilisé satisfait aux exigences de l'article L100 du Code des postes et des communications électroniques.

Le **réservataire** aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de **dix jours calendaires** à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Si le dixième jour du délai est un jour férié ou un jour chômé (samedi ou dimanche), l'expiration du délai susvisé est reportée au premier jour ouvrable suivant.

Le **réservataire**, exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du **réservant** dans ces mêmes formes (lettre recommandée avec demande d'avis de réception en papier ou électronique) avant l'expiration du délai sus-indiqué, sans avoir à justifier des motifs de sa décision, qui est irréversible. En cas de pluralité d'acquéreurs, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

PRECISIONS	
Pluralité d'acquéreurs non mariés	Notification à chacun d'eux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente
Acquéreurs sous régime de la communauté (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la communauté (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation. Si non-rétractation et si son conjoint devait intervenir à l'acte authentique, il faudra purger pour lui seul le délai de rétractation.
Acquéreurs sous régime de la séparation de biens (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la séparation de biens (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation.

En cas de rétractation exercée, comme dit ci-dessus, le présent contrat de réservation ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

Afin de procéder à tout envoi par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont indiquées dans les Conditions Particulières.

## **ARTICLE 12 - SIGNATURE ELECTRONIQUE**

Pour la conclusion du présent contrat, le réservataire accepte de recourir à la signature électronique, répondant aux exigences de l'article 1367 du code civil.

## **ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour la notification prévue à l'article 11 du présent contrat, il est fait élection de domicile :

- Par le **réservant** : en son siège.
- Par le **réservataire** : à son adresse indiquée au présent acte.

## **ARTICLE 14 - REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX**

***Articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation :***

Article R 261-28 : Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder cinq pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à deux pour cent si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Article R 261-29 : Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert, au nom du réservataire, dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.

Article R 261-30 : Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente au moins un mois avant la date de la signature de cet acte.

Article R 261-31 : Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au réservataire :

- a) si le contrat de vente n'est pas conclu, du fait du vendeur, dans un délai prévu au contrat préliminaire,
- b) si le prix de vente excède de plus de cinq pour cent le prix prévisionnel révisé. Le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité,
- c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à dix pour cent aux prévisions dudit contrat,

d) si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,

e) si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente, dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à dix pour cent.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit de restitution, le remboursement intervient dans un délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

### **Article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation**

Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location- accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.

## **ARTICLE 15 - ENREGISTREMENT**

Le présent contrat de réservation n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement.  
Si la formalité était cependant requise par le **réservant**, les frais et droits seraient à sa charge.

## **ARTICLE 16 - CARACTERISTIQUES PARTICULIERES**

### Performance énergétique de l'immeuble RT2012

Le réservataire déclare avoir été informé que les biens désignés ci-dessus sont compris dans un immeuble conçu pour répondre aux exigences requises par la réglementation thermique RT2012 visant un niveau standardisé de performance énergétique, calculé de manière globale pour l'ensemble de l'immeuble, modulable selon notamment sa superficie, son usage et sa situation géographique.

Le réservataire déclare avoir été informé : du caractère standardisé du niveau de performance énergétique de l'immeuble et du bien, c'est-à-dire calculé selon un modèle de comportement (moyennes statistiques d'occupation), qui ne saurait, en aucun cas, présager du niveau de performance énergétique réel résultant de l'usage et de l'entretien du bien et de l'immeuble ; du caractère global du niveau de performance énergétique de l'immeuble dans son ensemble attesté par l'attestation RT2012, qui ne saurait, en aucun cas, présager du niveau de performance énergétique du logement réservé, indiqué dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) remis à la livraison ; que les consommations d'énergies prises en compte par la RT2012 et le DPE sont celles liées au chauffage, au refroidissement, à la production d'eau chaude sanitaire. Sont donc exclues les autres consommations d'énergie, comme par exemple, l'électroménager, la bureautique ou l'informatique et l'audiovisuel.

L'attestation RT2012 tient compte des consommations d'énergie liées à l'éclairage et aux auxiliaires (auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) contrairement au DPE.

Des divergences peuvent donc apparaître entre les mentions figurant dans l'attestation RT2012 et le DPE pour les raisons mentionnées ci-dessus.



### 3 - PRIX

Prix prévisionnel TTC

Euros

(en lettres)

Euros

Taux de TVA :

#### **OPTION**

#### **ELIGIBILITE au taux réduit de TVA**

Le Réservataire déclare, d'une part, avoir l'intention, s'il procède à l'acquisition du bien réservé, de le destiner à un usage de résidence principale et, d'autre part, respecte les plafonds de ressources applicables.

Le Réservant déclare que le bien réservé est situé dans un périmètre éligible au taux réduit de T.V.A visé à l'article 278 sexies du Code général des impôts.

En conséquence, le présent contrat préliminaire est conclu à un prix T.V.A. comprise au taux de 5,5 % sans préjudice de toute modification dudit taux.

#### Le cas échéant :

Le réservataire déclare pour le bien ci-dessus désigné :

ne pas demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du CGI

demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du CGI

Le réservataire est informé que les frais et commissions directs et indirects **payés par le réservant** aux intermédiaires listés au X bis de l'article 199 novovicies du code général des impôts, sont estimés à :.....€ , représentant ...% du prix de revient

### 4 - MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les appels de fonds successifs se feront selon l'échelonnement suivant sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la loi :

- Signature notaire suivant avancement des travaux	30%
- Achèvement des fondations	35%
- Plancher haut RDC	60%
- Hors d'eau 70%	
- Cloisonnement 85%	
- Carrelage 92%	
- Achèvement des travaux	95%
- Remise des clés 100%	

5 - DEPOT DE GARANTIE

Montant :

Dépositaire : SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE Catherine HAUTEFEUILLE-HUARD et Isabelle BLANCHARD, Notaires, Associés d'une SCP titulaire d'un Office Notarial » à MONTREUIL, 1, Avenue Walwein



Relevé d'Identité Bancaire



**Relevé d'Identité Bancaire**  
DDFIP SEINE SAINT DENIS  
13 ESPLANADE JEAN MOULIN  
93009 BOBIGNY CEDEX

**Domiciliation : SIEGE SOCIAL**

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000122655V	66
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
<b>FR9640031000010000122655V66</b>			
Identifiant International de la banque (BIC)			
<b>CDCGFRPPXXX</b>			

Cadre réservé au destinataire du relevé

SCP HAUTEFEUILLE-HUARD ET BLANCHARD  
NOTAIRES ASSOCIES  
1 AVENUE WALWEIN  
BP 115  
93511 MONTREUIL CEDEX

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

6 - FINANCEMENT DE L'OPERATION

**OPTION 1**

Le réservataire déclare que le financement de l'acquisition des biens, et le cas échéant de la réalisation des travaux dont il entend se réserver l'exécution, se fera au moyen de :

Prêt X :

Montant maximum de la somme empruntée : €

Taux maximum hors assurance : %

Durée du prêt bancaire en années : ans

Apports personnels : €

Banque où le réservataire déclare que l'apport est détenu :  
(dans le cas d'une banque étrangère produire une attestation bancaire).

## OPTION 2

### ABSENCE DE RECOURS A UN PRET

Le réservataire n'entend recourir à aucun emprunt auprès des organismes prêteurs pour le paiement du prix d'acquisition. Dans ce cas il reproduit, la mention manuscrite suivante : « Je déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt, et je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L.313-40 à L.313-45 du Code de la consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier ».

### MENTION MANUSCRITE portée par chacun du ou des RESERVATAIRES :

Banque où le réservataire déclare que les fonds sont détenus :  
(dans le cas d'une banque étrangère produire une attestation bancaire).

## 7 - REGULARISATION

La vente sera régularisée par acte notarié au plus tard le dans les douze mois des présentes : le notaire recevant l'acte sera Maître Isabelle BLANCHARD  
adresse : 1 avenue Walwein 93100 MONTREUIL.

## 8 – DROIT DE RETRACTATION

Afin de procéder à tout envoi par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont ci-après indiquées :

Le Réservant : [contact@fonciere-escudier.fr](mailto:contact@fonciere-escudier.fr)

Le(s) Réservataire(s) :

### LE RESERVANT

*Signature précédée de la mention*

*« Lu et et approuvé bon engagement »*

### LE OU LES RESERVATAIRES

*Signature(s) précédée(s) de la mention*

*« Lu et approuvé les conditions pour particulières et générales »*



## La TVA à taux réduit

Dans certains quartiers et sous conditions, l'acquisition d'un logement neuf sur plans est éligible au taux réduit de TVA (5,5% ou 7%<sup>1</sup>).

### Qui peut acheter ?

Pour bénéficier de la TVA au taux réduit, l'acquéreur doit remplir **deux conditions cumulatives**<sup>2</sup> :

- ① il doit acquérir le bien à un usage de **résidence principale** ;
- ② il doit respecter des **plafonds de ressources**, qui sont actualisés chaque année<sup>3</sup>.

### Quel logement acheter ?

Seuls les logements neufs situés dans certains quartiers sont éligibles : il s'agit de certains quartiers couverts par une convention de rénovation (dites « **zones ANRU** ») ou, depuis 2015, des quartiers prioritaires de la ville (dits « **QPV** ») ainsi que dans les abords de ces quartiers.

L'octroi du taux réduit de T.V.A. dépend par ailleurs de la **date de dépôt de la demande de permis de construire**.

Pour plus de précisions, consultez le site de l'ANRU<sup>4</sup> (zones ANRU) ou le du ministère<sup>5</sup> (QPV).

### Quels avantages ?

Si les conditions relatives à l'acquéreur et à l'immeuble sont remplies, l'acquéreur peut bénéficier du taux réduit de T.V.A.

En outre, le **prix de vente** du logement est soumis à un **plafond réglementaire**<sup>6</sup>.

### Quelles obligations ?

L'acquéreur qui bénéficie du taux réduit de T.V.A s'engage à **conserver le logement à un usage de résidence principale**.

Cela signifie qu'il n'est pas possible de mettre le logement en location ou de le destiner à un usage de résidence secondaire.

A défaut l'acquéreur s'expose à verser un **complément de T.V.A.** lors de la revente du logement, peu importe à qui il revend le bien (personne sous plafonds de ressources ou pas<sup>7</sup>).

Cependant, **un abattement est prévu** d'un 1/10<sup>e</sup> par année à compter de la 1<sup>e</sup> année d'acquisition, de sorte que passé un délai de 10 ans suivant l'acquisition, aucun complément de T.V.A n'est dû. En outre, il existe des **cas particuliers** dans lesquels aucun complément n'est dû. Il en va ainsi en cas de décès de l'acquéreur ou d'un descendant direct faisant partie du ménage, de mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause, de chômage d'une durée supérieure, de délivrance d'une carte d'invalidité, de divorce ou de dissolution d'un pacte civil de solidarité. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, aucun complément de T.V.A n'est dû en cas de mariage, conclusion d'un PACS, naissance d'un enfant ou délivrance d'une carte d'invalidité à l'un des enfants à charge. En revanche, **la hausse des revenus de l'acquéreur pendant la période de détention du bien ne donne pas lieu à un complément de TVA lors de la revente**.

<sup>1</sup> Le taux réduit de TVA de 7% reste encore applicable dans certaines opérations en zones ANRU, ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 31/12/2013.

<sup>2</sup> Cet avantage fiscal n'est pas réservé aux **primo-accédants**, mais pour les primo-accédants, le PTZ peut permettre le financement de l'acquisition d'un logement en TVA au taux réduit.

<sup>3</sup> Ces plafonds correspondant aux plafonds de ressources retenus pour l'octroi du **PLS, majorés de 11%**. Ces plafonds de ressources sont appréciés, en principe, à la **date de signature du contrat de**

**réserve**. Sont pris en compte les **revenus fiscaux de référence à N-2**, sauf exceptions (imposition dans un autre Etat ou rattachement à un autre foyer fiscal).

<sup>4</sup> <http://www.anru.fr/index.php/fre/Accession-en-zones-ANRU>

<sup>5</sup> <http://www.ville.gouv.fr/?carte-des-quartiers-prioritaires,3823>

<sup>6</sup> Les plafonds de prix applicables sont ceux retenus au titre du Prêt Social de Location Accession (**Prix PSLA** en € HT par m<sup>2</sup> de **surface utile**).

<sup>7</sup> Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les ventes de logements acquis en VEFA (ou vente sur plans) ne sont plus soumises à T.V.A.

## Le dispositif Pinel ou Mézard

*Le dispositif Pinel ou Mézard<sup>1</sup> vous permet d'obtenir une réduction d'impôt lors de l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location nue.*

### Qui peut acheter ?

La réduction d'impôt est applicable aux **contribuables domiciliés hors de France ou en France<sup>2</sup>, y compris dans les DOM**, qui acquièrent un logement neuf, directement ou via des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ou de sociétés civiles immobilières (SCI).

### Quel logement acheter ?

La réduction d'impôt est limitée à **deux logements au plus par an par foyer fiscal**.

Ouvrent droit à la réduction d'impôt les logements rénovés à neuf, réhabilités et les locaux transformés mais aussi les logements neufs achevés ou en l'état futur d'achèvement, **répondant à des exigences de performance énergétique** (BBC 2005, RT 2012, BBC Rénovation 2009, HPE Rénovation 2009).

Sont éligibles à cet avantage fiscal, les logements situés dans communes classées en zones A bis, A et B1, ainsi que dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense y compris les 8 ans précédant l', acquisition (vente notariée) **entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2021**.

Les logements situés dans les communes en zone B2 et C agréées par arrêté du préfet de région, bénéficient également de la réduction d'impôt s'ils font l'objet d'une demande de permis de construire déposée au plus tard le 31 décembre 2017 et d'une acquisition (vente notariée) au plus tard le 15 mars 2019.

### Quelles obligations ?

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le contribuable doit **louer le bien non meublé, de manière continue, pendant une période qui, pour les logements acquis depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014, peut varier de 6, 9 ou 12 ans**.

<sup>1</sup> Art. 199 novovicies du code général des impôts

<sup>2</sup> En cas de changement de domiciliation fiscale, la RI est suspendue et ne peut être prorogée. Mais à compter du 01.01.19 (acte de vente) les investisseurs qui transfèrent leur domicile fiscal hors de France peuvent bénéficier de la RI pendant cette période

Le logement doit être destiné à la **résidence principale du locataire. Le contrat de location doit être signé dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble** ou de son acquisition si elle est postérieure.

Les logements acquis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 **peuvent être loués à un ascendant ou un descendant (hors foyer fiscal)**.

Il peut être loué à un organisme, public ou privé, pour être sous-loué, sous réserve du respect des conditions posées par la loi et dès lors que l'organisme ne fournit pas de prestation hôtelière ou para-hôtelière.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt « Duflot/Pinel/Mézard » le contribuable doit s'engager, dès la signature du premier bail, à louer le bien en **respectant un plafonnement des ressources du locataire ainsi qu'un plafonnement du loyer** (cf. tableaux ci-après).



Le non-respect de ces obligations donne lieu à une reprise de la réduction d'impôt au titre de l'année au cours de laquelle intervient le manquement

#### ► Le plafonnement des loyers

**Plafonds de loyers pour les baux conclus en 2020\***  
(en € par m<sup>2</sup> de surface utile, hors charges)

A bis	A	B1	B2 ou C
17,43	12,95	10,44	9,07

\* source : BOI-BAREME-000017-20200207

La surface à prendre en compte pour le calcul du loyer applicable, comme pour le coefficient S de la surface, est définie comme la surface habitable de l'appartement, majorée de la moitié des annexes plafonnées à 8 m<sup>2</sup>.

Ces loyers sont modulés en fonction de la surface du logement, selon la formule  $(0,7 + 19/S)$ , où S désigne la surface.

Cette modulation est plafonnée de manière à ce que le loyer ne puisse pas être supérieur à 1,2 fois les plafonds indiqués.

Ces plafonds de loyers peuvent être réduits par arrêté du Préfet de région selon les spécificités du marché local et dans des conditions fixées par décret.



Le loyer retenu doit tenir compte des plafonds de loyers susvisés et du marché locatif du lieu de situation du bien. Renseignez-vous auprès de votre vendeur.

► **Le plafonnement des ressources des locataires**

**Plafonds de ressources pour les baux conclus en 2020\***

Composition du foyer	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 ou C
Personne seule	38465	38465	31352	28217
Couple	57489	57489	41868	37681
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	75361	69105	50349	45314
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	89976	82776	60783	54705
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	107053	97991	71504	64354
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	120463	110271	80584	72526
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+13421	+12286	+8990	+8089

\* source : BOI-BAREME-000017-20200207

**Quels sont les avantages ?**

Le montant de la réduction d'impôt est calculé sur le prix d'acquisition du(des) logement(s) et est défini en fonction de la durée de la période d'engagement de location.

Le montant total du(des) investissement(s) est plafonné à **300 000 €/an/contribuable** sous réserve du **respect d'un plafond de prix de vente** (non désactivant pour le calcul de la réduction d'impôt) fixé à 5 500 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

Période d'engagement de location	Réduction d'impôt	
	Montant	Décomposition
6 ans	12%	2%*/an pendant 6 ans
9 ans	18%	2%*/an pendant 9 ans
12 ans	21%	2%*/an pendant 9 ans puis 1%*/an pendant 3 ans

\*en % du prix d'acquisition du logement, dans la limite du plafond.

Ex. 1 : Un couple achète un logement de 50m<sup>2</sup> à 4 000€/m<sup>2</sup> pour un montant de 200 000 €.

En cas d'engagement de location de 12 ans, ce ménage pourra déduire de ses impôts au titre de la réduction d'impôts Pinel

► 200 000 € x 2% = 4 000 €/an pendant 9 ans

► puis de 200 000€ x 1% = 2 000 €/an de la 10e à la 12e année.

Ex. 2 : Un couple achète un logement de 30m<sup>2</sup> à 6 000€/m<sup>2</sup> pour un montant de 180 000 €.

Plafonné à 5 500€/m<sup>2</sup>, l'assiette de la réduction d'impôt sera de 5 500€ x 30 m<sup>2</sup> = 165 000 €.

En cas d'engagement de location de 6 ans, ce ménage pourra déduire de ses impôts au titre de la réduction d'impôts Pinel

► 165 000 x 2% = 3 300€/an pendant 6 ans

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, et imputée dans un premier temps sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des années suivant la période de son engagement de location à raison d'une fraction (1/6e ou 1/9e) de son montant total au titre de chacune de ces années, sans report possible.

**Le plafonnement des niches fiscales**

La réduction d'impôt « Duflot/Pinel/Mézard » entre dans le plafonnement des niches fiscales, fixé à 10 000 €<sup>3</sup>.

Si vous bénéficiez d'autres réductions d'impôts (garde d'enfants, autres investissements, ...), renseignez-vous auprès de votre vendeur.

**Le prélèvement à la source<sup>4</sup>**

Une avance de 60% calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure sera versée au plus en mars 2020 sur le compte bancaire pour lequel le contribuable-investisseur aura communiqué ou confirmé les coordonnées préalablement dans sa déclaration de revenus. Le solde sera versé à l'été 2020.

<sup>3</sup> Art. 200-0 A du code général des impôts

<sup>4</sup> LF 2019 art.12 I 3°/ CGI : art.1665 bis



## Points de vigilance

De manière générale votre attention est attirée sur le fait que l'équilibre économique de votre opération dépend :

**Du marché locatif :** vos revenus locatifs peuvent être inférieurs à ce que vous avez anticipé, si vous ne trouvez pas de locataire, ou pas de locataire au niveau de loyer escompté, ou si votre locataire est en impayé.

**Des charges liées à la détention d'un bien immobilier en vue de sa location :** vos charges peuvent être supérieures à ce que vous avez anticipé. Certaines sont obligatoires (assurances, charges de copropriété, travaux de mise aux normes, etc.) d'autres facultatives (ex. : garanties locatives, recours à un gestionnaire de biens).

**De la fiscalité immobilière :** les revenus locatifs sont soumis à l'impôt sur le revenu, suivant des règles spécifiques. Les biens immobiliers sont assujettis à des taxes locales, et le cas échéant à l'IFI. En cas de vente, la plus-value éventuelle peut être imposable.

L'avantage fiscal est subordonné au respect de conditions :

- Des conditions d'éligibilité du bien acquis
- Des exigences en termes de localisation (communes éligibles)
- Des exigences en termes de performance énergétique (RT 2012, BBC Rénovation 2009 ou HPE Rénovation 2009).
- Pendant la durée de votre engagement de location : (6, 9 ou 12 ans) le logement :
  - doit être loué nu (non meublé)
  - de manière continue : la location doit intervenir dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. L'administration fiscale tolère une vacance locative, dans la limite de 12 mois
  - doit être destiné à la résidence principale du locataire
  - doit être loué à des personnes respectant des plafonds de ressources du logement intermédiaire
  - doit être loué dans le respect de plafonds de loyers du logement intermédiaire
  - doit être loué à un locataire qui ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur
  - ne doit pas être occupé ou vendu par le bailleur
  - doit être achevé dans les 30 mois suivant la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition

## Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 4768\_093001\_20684291

Mode COMMANDE CADASTRE\*\*\*

Réalisé par un expert Preventimmo

Pour le compte de SCP HAUTEFEUILLE-HUARD et Associée

Date de réalisation : 8 avril 2020 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 2018-3333 du 10 janvier 2019.

### REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

98 rue Alexis Pesnon

93100 Montreuil

Parcelle(s) : AK0076

Vendeur

SCI SCCV VILLA LES CHENES



### SYNTHESE

A ce jour, la commune de Montreuil est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Mouvement de terrain Sécheresse et réhydratation ...	approuvé	22/04/2011	oui	oui	p.4
PPRn	Mouvement de terrain D0 à des cavités anthropiques ...	approuvé	22/04/2011	oui	oui	p.4
PPRn	Mouvement de terrain D0 à des cavités naturelles	approuvé	22/04/2011	oui	oui	p.5
Zonage de sismicité : 1 - Très faible*				non	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible**				non	-	-

\* Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8)

\*\* Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R 1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

## SOMMAIRE

Synthèse.....	1
Imprimé officiel.....	3
Localisation sur cartographie des risques.....	4
Déclaration de sinistres Indemnisés.....	6
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	7
Annexes.....	8

## Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols

en application des articles L 125-5 à 7, R.125-26, R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L 174-5 du nouveau Code minier

### 1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des Informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2018-3333 du 10/01/2019

#### Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 08/04/2020

#### 2. Adresse

Parcelle(s) : AK0076

98 rue Alexis Pesnon 93100 Montreuil

#### 3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

prescrit

oui

non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

appliqué par anticipation

oui

non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

approuvé

oui

non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation	Cue torrentielle	Remontée de rivières	Submersions maritimes	Avancée de
Mouvement de terrain <input checked="" type="checkbox"/>	Mvt terrain-Sécheresse <input checked="" type="checkbox"/>	Séisme	Cyclones	Eruption volcanique
Feu de forêt	autres			

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

oui

non

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés'

oui

non

#### 4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

prescrit

oui

non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

appliqué par anticipation

oui

non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

approuvé

oui

non

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque minier	Affaissement	Effacement	Tassement	Émission de gaz
Pollution des sols	Pollution des eaux	autres		

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm

oui

non

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés'

oui

non

#### 5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRT]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT

approuvé

oui

non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT

prescrit

oui

non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel	Effet thermique	Effet de succion	Effet toxique	Projections

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

oui  non

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui  non

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui  non

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

oui  non

#### 6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n°2010-1294 / 2010-1295 du 22 septembre 2010

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

Forte zone 3 Moyenne zone 4 Modérée zone 2 Faible zone 2 Très faible zone 1

#### 7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

en application des articles R124-21 du code de l'environnement et R133-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon :

Significatif zone 3 Faible (avec facteur de transfert) zone 2 Faible zone 1

#### 8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente

oui

non

#### 9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)

oui

non

Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour

#### Parties concernées

Vendeur	SCI SCCV VILLA LES CHENES	à	le
Acquéreur		à	le

L'acte à compléter par le vendeur = bailleur - donateur = partie I et sur sa seule responsabilité

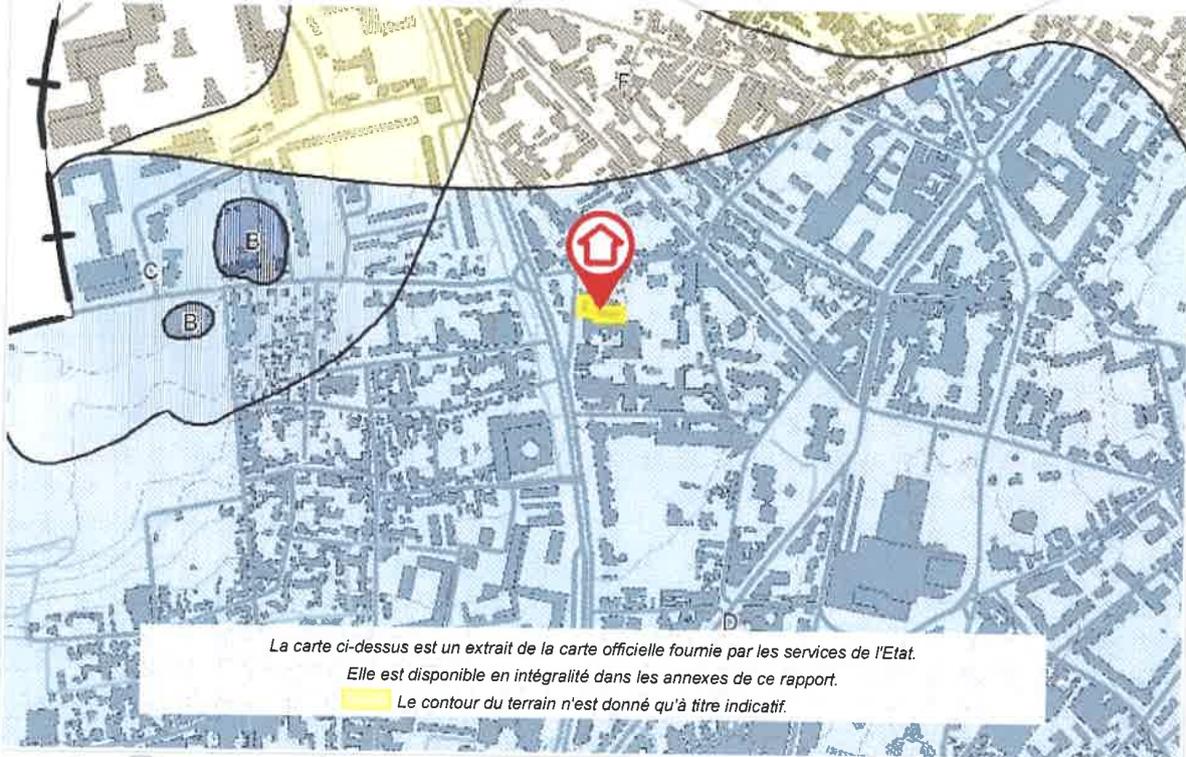
Attention ! Si, indépendamment des obligations ou interdictions réglementaires particulières, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventifs et encenser le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état

## Mouvement de terrain

PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels,  
 approuvé le 22/04/2011

## Concerné\*

\* L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques

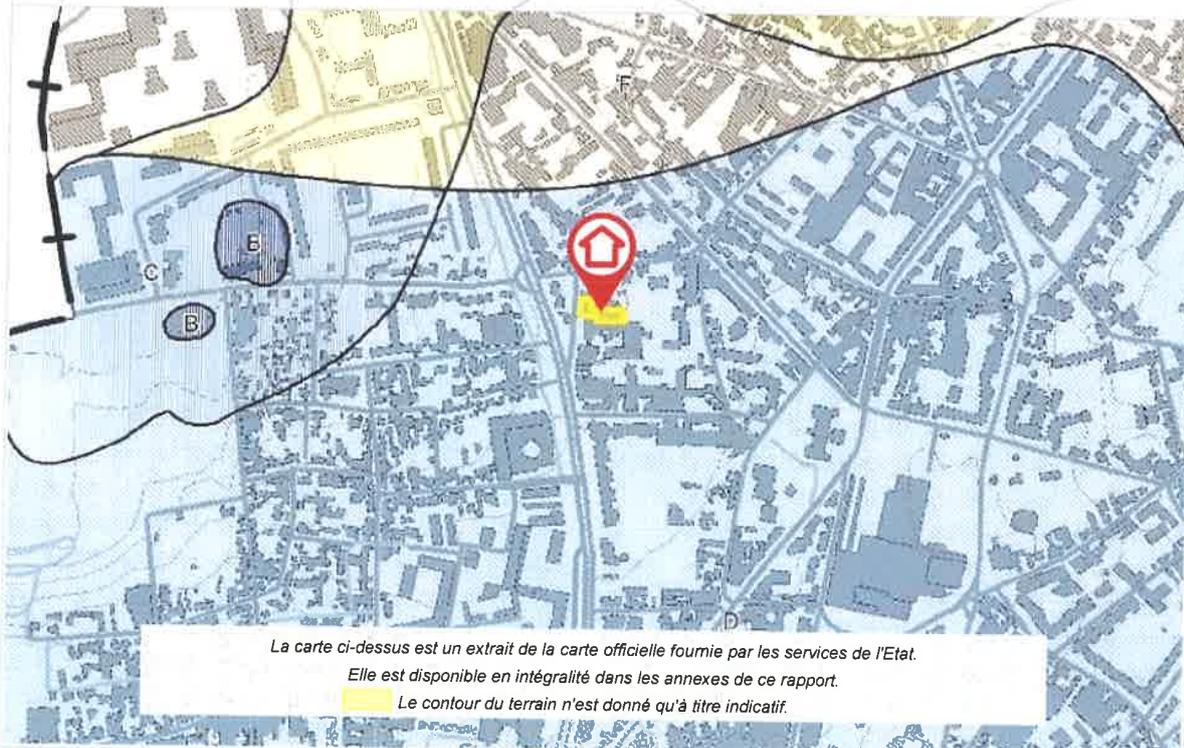


## Mouvement de terrain

PPRn Dû à des cavités anthropiques ( carrières, sapes, muches),  
 approuvé le 22/04/2011 (multirisque)

## Concerné\*

\* L'immeuble se situe dans une zone (D).

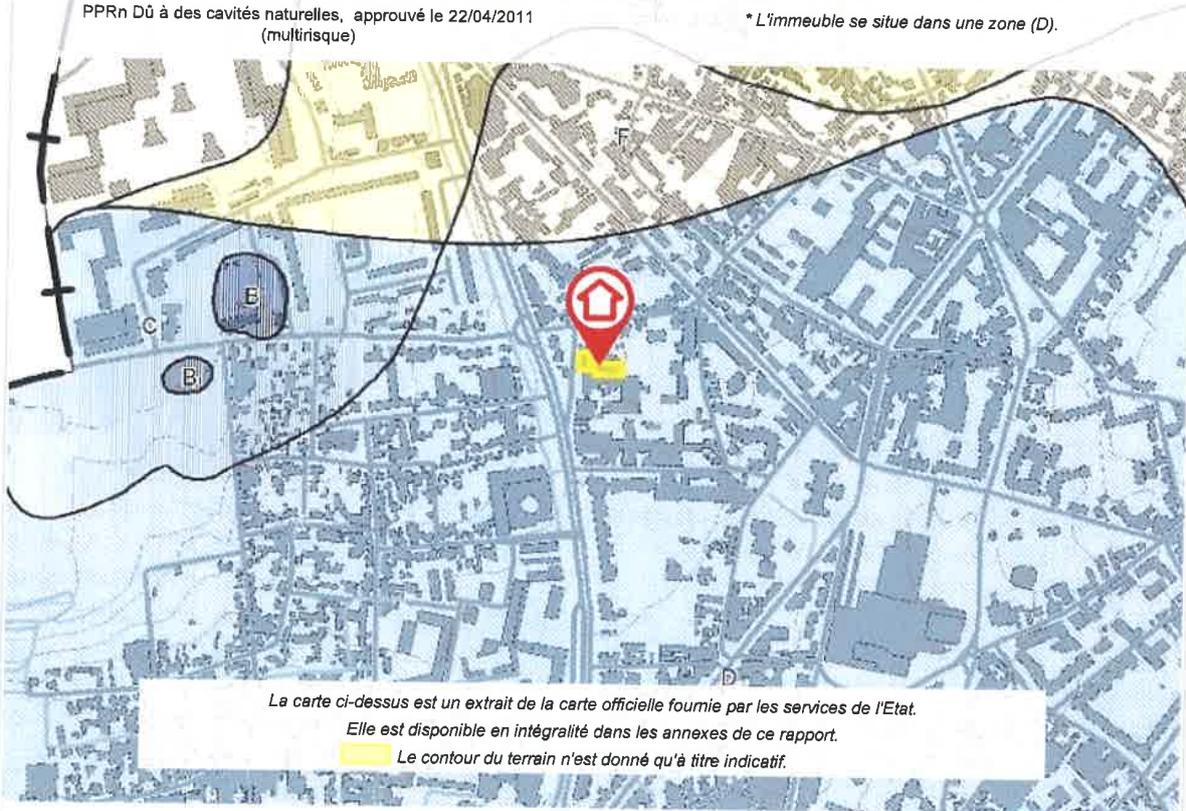


## Mouvement de terrain

PPRn Dû à des cavités naturelles, approuvé le 22/04/2011  
(multirisque)

## Concerné\*

\* L'immeuble se situe dans une zone (D).



## Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

### Arrêtés CATNAT sur la commune de Montreuil

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/10/2018	31/12/2018	09/08/2019	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2006	31/03/2006	14/06/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	01/02/2005	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	07/07/2001	07/07/2001	11/08/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue				
Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/05/1997	31/12/1997	18/07/2001	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1995	30/04/1997	18/02/1998	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1993	31/12/1994	07/01/1996	<input type="checkbox"/>
Effondrement - Eboulement, chutes de pierres et de blocs	07/01/1993	07/01/1993	07/05/1995	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/05/1992	01/06/1992	17/10/1992	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	31/05/1993	28/12/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/06/1990	27/06/1990	19/12/1990	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1990	27/12/1991	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/07/1988	23/07/1988	03/11/1988	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/06/1983	26/06/1983	08/10/1983	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/04/1983	23/04/1983	18/05/1983	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : [www.prim.net](http://www.prim.net)

Préfecture : Bobigny - Seine-Saint-Denis  
 Commune : Montreuil

Adresse de l'immeuble :  
 98 rue Alexis Pesnon  
 Parcelle(s) : AK0076  
 93100 Montreuil  
 France

Etabli le : \_\_\_\_\_

Vendeur : \_\_\_\_\_

Acquéreur : \_\_\_\_\_

SCI SCCV VILLA LES CHENES

## Prescriptions de travaux

- Pour le PPR « Mouvement de terrain » approuvé le 22/04/2011, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :
- En zone "bleu clair hachuré (D)" et quelque soit la destination du bien : référez-vous au règlement, page(s) 13
- Pour le PPR « Mouvement de terrain » approuvé le 22/04/2011, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :
- En zone "bleu clair hachuré (D)" et quelque soit la destination du bien : référez-vous au règlement, page(s) 13
- Pour le PPR « Mouvement de terrain » approuvé le 22/04/2011, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :
- En zone "bleu clair hachuré ( D)" et quelque soit la destination du bien : référez-vous au règlement, page(s) 13

## Documents de référence

- > Règlement du PPRn multirisque, approuvé le 22/04/2011 (disponible en mairie ou en Préfecture)
- > Règlement du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 22/04/2011 (disponible en mairie ou en Préfecture)
- > Note de présentation du PPRn multirisque, approuvé le 22/04/2011

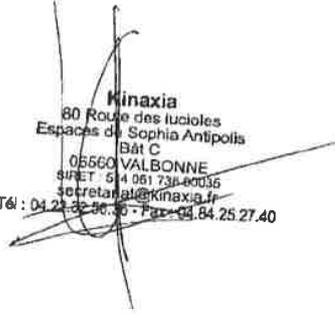
*Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.*

## Conclusions

L'Etat des Risques délivré par SCP HAUTEFEUILLE-HUARD et Associée en date du 08/04/2020 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2018-3333 en date du 10/01/2019 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Mouvement de terrain Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels et par la réglementation du PPRn Mouvement de terrain approuvé le 22/04/2011
  - > Des prescriptions de travaux existent pour l'immeuble.
- Le risque Mouvement de terrain Dû à des cavités anthropiques (carrières, sapes, muches) et par la réglementation du PPRn multirisque approuvé le 22/04/2011. L'immeuble se situe dans une zone (D).
  - > Des prescriptions de travaux existent pour l'immeuble.
- Le risque Mouvement de terrain Dû à des cavités naturelles et par la réglementation du PPRn multirisque approuvé le 22/04/2011. L'immeuble se situe dans une zone (D).
  - > Des prescriptions de travaux existent pour l'immeuble.



**Kinaxia**  
80 Route des Lucioles  
Espaces de Sophia Antipolis  
Bât C  
06560 VALBONNE  
SIRET : 514 051 738 00036  
secretariat@kinaxia.fr  
Tél : 04 21 82 50 35 - Fax : 04 84 25 27 40

## Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral départemental n° 2018-3333 du 10 janvier 2019
- > Cartographies :
  - Cartographie réglementaire des procédures PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 22/04/2011 ; PPRn multirisque, approuvé le 22/04/2011
  - Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, approuvé le 22/04/2011
  - Cartographie réglementaire de la sismicité

*A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.*



PRÉFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS

**ARRÊTÉ n° 2018-3333**  
relatif à la mise à jour de l'information des acquéreurs et  
des locataires de biens immobiliers sur les risques  
naturels et technologiques majeurs et sur la pollution des sols

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis  
Officier de la Légion d'honneur  
Officier de l'Ordre national du mérite

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 à L. 125-7, R. 125-23 à R. 125-27, R. 563-4 et D. 563-8-1 ;

**Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 271-4 et L. 271-5 ;

**Vu** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2007-3601 du 3 octobre 2007 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Seine-Saint-Denis ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2013-1731 du 18 juin 2013 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Seine-Saint-Denis ;

**Vu** l'arrêté du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;

**Vu** l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2018-0054 du 2 janvier 2018 créant des secteurs d'information sur les sols dans les communes de Bagnolet, Épinay-sur-Seine, Le Blanc-Mesnil, Rosny-sous-Bois et Villemomble ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2018-3332 du 10 janvier 2019 prescrivant l'élaboration du plan de prévention des risques de mouvements de terrain sur Pantin, Les Lilas et Le Pré-Saint-Gervais ;

**Considérant** l'obligation d'information prévue à l'article R. 125-23 du code de l'environnement ;

**Sur** proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-Denis ;

**ARRETE :**

**Article 1 :**

La liste des communes annexée à l'arrêté préfectoral n° 2013-1731 du 18 juin 2013 susvisé est remplacée par la liste annexée au présent arrêté.

**Article 2 :**

Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier communal d'information. Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.

**Article 3 :**

L'obligation d'information prévue au IV de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle et technologique sur le territoire de la commune dans lequel se situe le bien. Ceux-ci sont consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.

**Article 4 :**

La liste des communes et les dossiers communaux d'information sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article L.125-5 à L.125-7 du code de l'environnement.

**Article 5 :**

Une copie du présent arrêté et de son annexe est publiée au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Une copie du présent arrêté et de son annexe est adressée à la chambre départementale des notaires.

Une copie du présent arrêté et de son annexe sera affichée dans les mairies des communes concernées et accessible sur le site internet des services de l'État en Seine-Saint-Denis ([www.seine-saint-denis.gouv.fr](http://www.seine-saint-denis.gouv.fr)).

**Article 6 :**

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs de service régionaux et départementaux et les maires des communes concernées sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

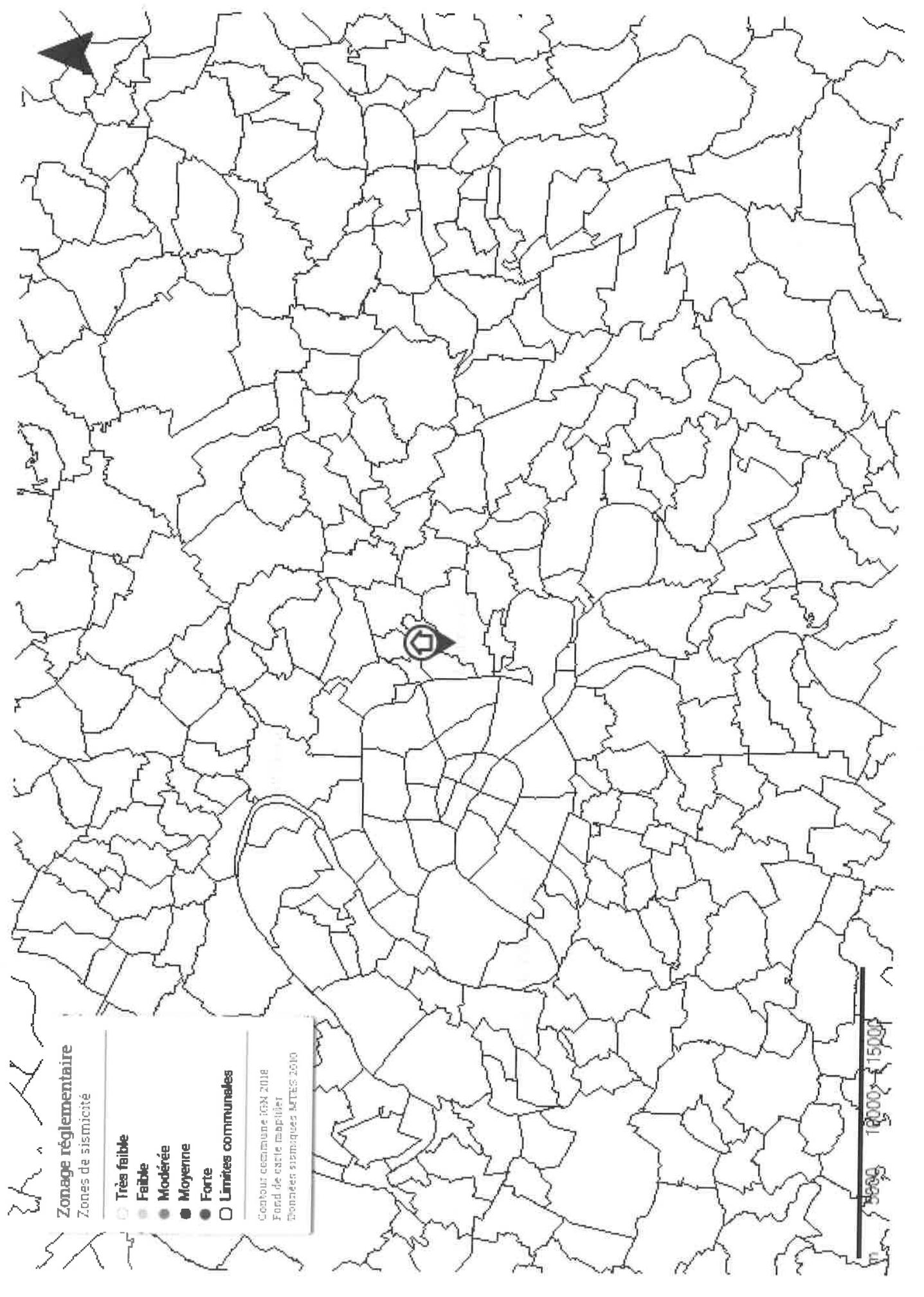
Fait à Bobigny, le 10 JAN. 2019

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis,

  
Pierre-André DURAND







**Zonage réglementaire**  
Zones de sismicité

- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Coordonnées communes IGN 2018  
Fond de carte maptiler  
Données sismiques MTEES 2010





## La TVA à taux réduit

Dans certains quartiers et sous conditions, l'acquisition d'un logement neuf sur plans est éligible au taux réduit de TVA (5,5% ou 7%<sup>1</sup>).

### Qui peut acheter ?

Pour bénéficier de la TVA au taux réduit, l'acquéreur doit remplir **deux conditions cumulatives**<sup>2</sup> :

- ① il doit acquérir le bien à un usage de **résidence principale** ;
- ② il doit respecter des **plafonds de ressources**, qui sont actualisés chaque année<sup>3</sup>.

### Quel logement acheter ?

Seuls les logements neufs situés dans certains quartiers sont éligibles : il s'agit de certains quartiers couverts par une convention de rénovation (dites « **zones ANRU** ») ou, depuis 2015, des quartiers prioritaires de la ville (dits « **QPV** ») ainsi que dans les abords de ces quartiers.

L'octroi du taux réduit de T.V.A. dépend par ailleurs de la **date de dépôt de la demande de permis de construire**.

Pour plus de précisions, consultez le site de l'ANRU<sup>4</sup> (zones ANRU) ou le du ministère<sup>5</sup> (QPV).

### Quels avantages ?

Si les conditions relatives à l'acquéreur et à l'immeuble sont remplies, l'acquéreur peut bénéficier du taux réduit de T.V.A.

En outre, le **prix de vente** du logement est soumis à un **plafond réglementaire**<sup>6</sup>.

### Quelles obligations ?

L'acquéreur qui bénéficie du taux réduit de T.V.A s'engage à **conserver le logement à un usage de résidence principale**.

Cela signifie qu'il n'est pas possible de mettre le logement en location ou de le destiner à un usage de résidence secondaire.

A défaut l'acquéreur s'expose à verser un **complément de T.V.A.** lors de la revente du logement, peu importe à qui il revend le bien (personne sous plafonds de ressources ou pas<sup>7</sup>).

Cependant, **un abattement est prévu** d'un 1/10<sup>e</sup> par année à compter de la 1<sup>e</sup> année d'acquisition, de sorte que passé un délai de 10 ans suivant l'acquisition, aucun complément de T.V.A n'est dû. En outre, il existe des **cas particuliers** dans lesquels aucun complément n'est dû. Il en va ainsi en cas de décès de l'acquéreur ou d'un descendant direct faisant partie du ménage, de mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause, de chômage d'une durée supérieure, de délivrance d'une carte d'invalidité, de divorce ou de dissolution d'un pacte civil de solidarité. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, aucun complément de T.V.A n'est dû en cas de mariage, conclusion d'un PACS, naissance d'un enfant ou délivrance d'une carte d'invalidité à l'un des enfants à charge. En revanche, **la hausse des revenus de l'acquéreur pendant la période de détention du bien ne donne pas lieu à un complément de TVA lors de la revente**.

<sup>1</sup> Le taux réduit de TVA de 7% reste encore applicable dans certaines opérations en zones ANRU, ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 31/12/2013.

<sup>2</sup> Cet avantage fiscal n'est pas réservé aux **primo-accédants**, mais pour les primo-accédants, le PTZ peut permettre le financement de l'acquisition d'un logement en TVA au taux réduit.

<sup>3</sup> Ces plafonds correspondant aux plafonds de ressources retenus pour l'octroi du **PLS, majorés de 11%**. Ces plafonds de ressources sont appréciés, en principe, à la **date de signature du contrat de**

**réserve**. Sont pris en compte les **revenus fiscaux de référence à N-2**, sauf exceptions (imposition dans un autre Etat ou rattachement à un autre foyer fiscal).

<sup>4</sup> <http://www.anru.fr/index.php/fre/Accession-en-zones-ANRU>

<sup>5</sup> <http://www.ville.gouv.fr/?carte-des-quartiers-prioritaires,3823>

<sup>6</sup> Les plafonds de prix applicables sont ceux retenus au titre du Prêt Social de Location Accession (**Prix PSLA** en € HT par m<sup>2</sup> de **surface utile**).

<sup>7</sup> Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les ventes de logements acquis en VEFA (ou vente sur plans) ne sont plus soumises à T.V.A.

## **AVIS D'INFORMATION RELATIF AU DROIT DE RETRACTATION**

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le présent contrat de réservation sera adressé par le réservant au réservataire par lettre recommandée électronique de Type AR24 avec demande d'avis de réception ou lettre recommandée classique avec demande d'avis de réception le cas échéant, afin de faire démarrer les délais.

Le réservataire aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée électronique de type AR24 avec demande d'avis de réception ou lettre recommandée classique avec demande d'avis de réception, le cas échéant lui notifiant l'acte.

Le réservataire exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du réservant par lettre recommandée électronique type AR24 avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai sus indiqué à l'adresse mail [servicecommercial@fonciere-escudier.fr](mailto:servicecommercial@fonciere-escudier.fr) ou par lettre recommandée classique à son siège social. En cas de rétractation exercée, comme dit ci-dessus, le présent contrat de réservation ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

## FORMULAIRE TYPE DE RETRACTATION

Acquéreur Nom \_\_\_\_\_

Prénom \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Ville \_\_\_\_\_

Code Postal \_\_\_\_\_

*Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation,  
Je souhaite exercer ma faculté de rétractation relative à l'Appartement \_\_\_\_\_  
Réservé dans le programme immobilier : \_\_\_\_\_*

DATE ET SIGNATURE