

CONTRAT DE RESERVATION

ENTRE LES SOUSSIGNES /

La SCCV ST MAUR MARNE MOULIN au capital de 1000 €, immatriculée le 24/07/2023 au RCS CRETEIL sous le N° 977 915 206, dont le siège social est au 71 avenue du Général de Gaulle 94160 SAINT MANDE représentée par son Gérant Associé la SAS FINANCIERE PLAZA immatriculée sous le numéro 480 985 621 au RCS NANTERRE et elle-même représentée par son Président Monsieur PLAZA Philippe.

Ci-après dénommée « LE RESERVANT »

D'UNE PART,

ET

Ci-après dénommé « LE RESERVATAIRE »

D'AUTRE PART

Le Réservant se propose de construire au 62 Bis Boulevard de la MARNE 94100 SAINT MAUR un ensemble immobilier à usage d'habitation dénommé « VILLA NAVONA », composé d'un bâtiment R+4 de 39 logements dont 12 sociaux sur un sous-sol à usage de parkings.

Le permis de construire a été délivré par la Préfecture du VAL DE MARNE à la SCCV ST MAUR MARNE MOULIN le 28/12/2023 sous le numéro PC 094 068 23 M0112. Ce permis a été affiché sans discontinuer depuis le 11/01/2024 date du 1^{er} constat d'affichage, un deuxième constat est intervenu le 12/02/2024, puis un troisième constat le 12/03/2024.

Un recours gracieux avait été déposé en Mairie le 23/02/2024 et est actuellement réglé. Une attestation de non recours a été délivré par le Tribunal le 02/08/2024.

L'ensemble à édifier est destiné à être vendu par appartements placés sous le régime de la copropriété conformément aux dispositions de la Loi du 10 juillet 1965 et du Décret du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de ladite Loi.

La consistance et les caractéristiques techniques de l'ensemble immobilier résultent de la note descriptive, du plan de masse de l'ensemble à réaliser, du plan des locaux choisis par le Réservataire ainsi que de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété.

Le RESERVANT se réserve le droit de déposer toute demande de permis de construire modificatif qui serait nécessaire suite à des contraintes techniques, administratives ou financières qui, si elles devaient revêtir un caractère substantiel comme portant sur la consistance, la distribution et la desserte du bien réservé, devra faire l'objet d'une information auprès du Réservataire

Ce projet bénéficiera d'une garantie d'achèvement bancaire et d'assurances DO, CNR, TRC qui seront déposées au rang des minutes du notaire avant la première signature d'acte.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Par le présent contrat, sont réservés au Réservataire, les locaux ci-après désignés, envisagés en leur état futur d'achèvement tels qu'ils résultent ou résulteront de la note descriptive et des plans, et qu'ils existeront, se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs aisances et dépendances, sans restriction, ni réserve.

Pour le cas où la construction de l'ensemble immobilier, objet du présent contrat, ne pourrait être poursuivie selon le projet initial par le RESERVANT, pour quelques causes que ce soit, économiques, techniques ou administratives et plus particulièrement si elle ne pouvait l'être dans le respect des délais prévus au présent contrat notamment pour insuffisance de commercialisation par lots ne permettant l'obtention de la GFA et donc, démarrage du chantier, le RESERVANT proposerait alors au RESERVATAIRE :

- 1) Soit la signature d'un avenant au contrat avec prorogation du délai de signature de l'acte et éventuellement de livraison.
- 2) Soit, sans accord de celui-ci, lui notifierait qu'il n'entend pas donner suite au présent contrat en l'état et il rembourserait le dépôt de garantie en application des dispositions prévues au contrat et ce, sans indemnité.

L'accord du RESERVATAIRE sur les dispositions qui précèdent constitue une condition essentielle des présentes, sans laquelle le RESERVANT n'aurait pas contracté.

I-DESIGNATION ET PRIX

DESIGNATION	TYPE	NIVEAU	SUPERFICIE APPROXIMATIVE
APPARTEMENT N°			
PARKING N°			

Le prix des locaux ci-dessus désignés, ferme et définitif, toutes taxes comprises est de :

€ TVA incluse de 20%

Toutefois, en cas de variation du taux de la T.V.A. ou de l'incidence créée par toute autre taxe ou contribution, le prix ci-dessus sera majoré ou minoré de l'incidence de cette modification.

Le RESERVATAIRE est informé qu'en application des articles 257 et 269 du Code général des impôts, la taxe sur la valeur ajoutée est exigible lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues par le contrat en fonction de l'avancement

des travaux et que les appels de fonds exigibles de l'acquéreur subiront, le cas échéant, la modification du taux de la taxe sur la valeur ajoutée applicable.

Ce prix ne tient pas compte des frais d'acte notarié, de règlement de copropriété, des frais de publicité foncière et, éventuellement, des frais de crédit qui seront à la charge du RESERVATAIRE, des travaux particuliers demandés par le RESERVATAIRE, des frais de fonctionnement de la copropriété de l'ensemble immobilier à compter de la date à laquelle il aura été mis à même de prendre possession des locaux.

II-DEPOT DE GARANTIE-CONDITIONS DE PAIEMENT

A/ En contrepartie de la présente réservation, le Réservataire versera par virement sur le compte de l'Etude de Maître Charles FLOBERT, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Charles FLOBERT et Laurent BRISSE, notaires associés », à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (Val de Marne) 5 Avenue Gambetta dont le RIB est ci-inclus, la somme de : € euros représentant 2.5 % du prix de vente. La clause pénale reste à 5%.

Ce virement devra être reçu par ME FLOBERT dans un délai de 13 jours à dater du lendemain de la 1^{ère} présentation de la notification SRU par RAR à l'adresse du Réservataire faute de quoi la présente réservation sera nulle et non avenue au gré du Réservant.

1/-s'imputera sur le prix de vente, si celle-ci se réalise,

2/-sera restituée sans indemnité de part ni 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.

3/-sera acquise au Réservant, qui ne pourra pas demander une quelconque indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le Réservataire ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celle indiquée au 2/ du présent paragraphe.

B/ Le prix sera payable de la façon suivante :

- 30% à la signature de l'acte. (en ce compris le dépôt de garantie déjà versé)
- 5 % à l'achèvement des fondations,
- 10 % à l'achèvement du PB du RDC
- 10 % à l'achèvement du PB du 1^{er} étage
- 10 % à l'achèvement du PB du 3^{ème} étage,
- 5 % à la mise hors d'eau,
- 10 % à la mise hors d'air,
- 10 % au démarrage des cloisons,
- 5 % à l'achèvement de l'immeuble,
- 5 % à la remise des clés.

NB : si la vente intervient après l'un quelconque des termes ci-dessus définis, la totalité des sommes exigibles audit terme le sera le jour de la vente.

III-REALISATION DE LA VENTE

La vente sera faite conformément à la loi du 3 janvier 1967 modifiée et au Décret du 22 décembre 1967. Le projet d'acte de vente sera signifié au Réservataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique selon réquisition ci-dessous. Ce courrier sera adressé au Réservataire un mois avant la signature de l'acte et en fixera la date. Celle-ci devra intervenir **au cours 4^{ème} trimestre 2024.**

REQUISITION D'UTILISATION DU PROCEDE DE LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

L'Office notarial vous informe qu'elle utilise le procédé de **lettre recommandée par courrier électronique**, conformément à l'article 1369-8 du Code civil et au Décret n° 2011-144 du 2 février 2011, **notamment** pour les purges de délai de rétractation et de réflexion prévues par L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, et pour les notifications de projet d'acte de vente en l'état futur d'achèvement, prévues l'article R. 261-30 du Code de la construction et de l'habitation.

A cet effet, M..... déclare expressément accepter l'envoi de cette lettre recommandée par courrier électronique, à l'adresse suivante@..... qu'il affirme être son adresse personnelle.

Signature :

A cet effet, MME..... déclare expressément accepter l'envoi de cette lettre recommandée par courrier électronique, à l'adresse suivante@..... qu'elle affirme être son adresse personnelle.

Signature :

L'acte sera reçu par [Maître Charles FLOBERT, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Charles FLOBERT et Laurent BRISSE, notaires associés », à SAINT-MAUR-DES-FOSSES \(Val de Marne\) 5 Avenue Gambetta.](#)

Notaire du Réservataire :

En cas de retard de signature du fait de Réservant, le présent contrat conserverait son plein effet. Le Réservataire peut toutefois demander que l'acte de vente soit signé dès notification de projet d'acte de vente.

Faute pour le Réservataire d'avoir signé l'acte de vente à la date fixée, ainsi qu'il est dit au premier alinéa du présent article, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au Réservataire, à ses frais, huit jours à l'avance, de se présenter aux jours et heures fixés devant le Notaire ci-dessus désigné, le défaut de régularisation de l'acte rendant au Réservant pleine et entière liberté, le dépôt de garantie lui étant acquis de plein droit.

IV-PRETS-(CONDITION SUSPENSIVE)

Le Réservataire déclare avoir l'intention de solliciter directement

Un prêt de : € sur ans au taux de % HA auprès de :

pour le financement de l'acquisition des locaux ci-dessus désignés.

A cet effet, il s'engage à remplir, dans les 15 jours de la réception de la notification SRU, le dossier de prêt et à en justifier immédiatement le dépôt au Réservant par envoi d'un récépissé de l'organisme prêteur. En cas de refus de prêt, le Réservataire s'engage à déposer de nouvelles demandes auprès des organismes qui lui seraient alors indiqués, cette formalité lui laissant cependant toute liberté de déposer un dossier auprès de tout autre établissement bancaire de son choix. Dans tous les cas, le Réservataire devra communiquer copie de la décision de l'organisme prêteur au Réservant. Le présent contrat est souscrit sous la condition suspensive de décision favorable d'octroi dans un délai de 3 mois des présentes.

Afin de pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le RESERVATAIRE devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demande(s) de prêt(s) et du respect des obligations mises à sa charge aux termes de la présente condition suspensive dans les délais susvisés ;
- se prévaloir, au plus tard dans le délai, ci-dessus, indiqué, par télécopie, courrier électronique ou courrier simple, confirmé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au RESERVANT à son domicile élu, de la non-obtention d'une ou plusieurs offres de prêts ou de refus de prêts, lesquels refus de prêt devront émaner d'au moins deux banques ou établissements financiers différents.

Le RESERVATAIRE s'engage :

- A effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts.
- A faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.
- A se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacité et accepter de payer les surprimes éventuelles, de même que ses éventuels co-emprunteurs et cautions.
- Et d'une manière générale, à faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, en sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

Dans le cas où le RESERVATAIRE n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours suivant la mise en demeure qui lui sera faite par le RESERVANT, le RESERVANT pourra se prévaloir de la caducité des présentes. Par suite, le RESERVANT retrouvera son entière liberté mais le RESERVATAIRE ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, l'indemnité d'immobilisation pourrait rester acquise au RESERVANT en application des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil sus-relatées.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit jours suivant mise en demeure ci-dessus, le RESERVATAIRE pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive soit en acceptant des offres de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au RESERVANT, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au RESERVANT.

V-REMISE DE DOCUMENTS

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat avec la notice descriptive annexée, le plan des locaux choisis par lui et ainsi que l'ERP (Etat des risques et Pollutions »

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division lui seront communiqués avant la signature de l'acte de vente.

VI-LIVRAISON

Le RESERVANT s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments indispensables à l'utilisation des locaux vendus, conformément à leur destination, soient achevés : 4^{ème} trimestre 2026 sauf survenance d'un cas de force majeure d'un cas fortuit, du fait d'un tiers ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seraient considérées comme causes légitimes de suspension dudit délai, notamment :

- les intempéries et phénomènes climatiques sur attestation du Maître d'œuvre d'exécution, suivant le tableau climatologique mensuel publié par la station météorologique la plus proche du chantier,
- la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier,
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel ou matériaux
- les retards imputés à tous éléments imprévus tels que l'occupation, le squat et la non-libération des lieux, les sinistres occasionnant un arrêt partiel ou total du chantier, les vols, dégradations et actes de vandalisme sur le chantier,
- le retard provenant de la défaillance d'une entreprise, de leurs fournisseurs ou sous-traitants, ou de prestataires de service (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le RESERVANT au RESERVATAIRE au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant),
- la liquidation des biens, les mesures de sauvegarde, le redressement ou la liquidation judiciaire, la cessation de paiement ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises, de leurs fournisseurs ou sous-traitants (si la faillite ou l'admission au régime du redressement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets)
- le retard entraîné par la recherche et/ou la désignation d'une nouvelle entreprise ou d'un prestataire de service se substituant à une entreprise défaillante ou dont le marché a été résilié, et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci,
- l'abandon du chantier par l'une des entreprises effectuant les travaux ou d'un prestataire de service,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou d'arrêter les travaux, quelles qu'en soient les raisons
- tout cas de force majeure, la force majeure pouvant résulter notamment des troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier, l'incendie, explosion, inondation.
- le retard provenant de vices du sol et/ou d'anomalies du sous-sol (telles que la présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.
- la découverte fortuite de pollution du sol et/ou du sous-sol,
- les prescriptions, diagnostics et/ou fouilles imposées en application de la réglementation sur l'archéologie préventive, ainsi que les suspensions des travaux à la suite de la recherche et/ou de la découverte de vestiges archéologiques en cours de travaux,
- délais supplémentaires pour l'exécution des travaux complémentaires modificatifs demandés par le RESERVATAIRE, acceptés ou non par le RESERVANT.
- l'absence de réponse de le RESERVATAIRE concernant le choix des revêtements de sols et de faïence parmi les choix proposés pour l'aménagement du BIEN, étant précisé le RESERVANT adressera une convocation à le RESERVATAIRE pour entériner ces derniers au cours d'un rendez-vous qui devra être fixé avant l'expiration d'un délai de trois semaines suivant l'envoi de ladite convocation (point de départ de l'éventuel suspension du délai de livraison jusqu'à ce que le RESERVATAIRE ait procédé à l'intégralité des choix)
- le retard des sociétés concessionnaires, aux collectivités locales ou des services publics chargés de la viabilité et des réseaux desservant l'ensemble immobilier.
- le retard dans la délivrance des autorisations d'installation de chantier, y compris implantation des grues par les autorités compétentes,
- les retards de le RESERVATAIRE, dans le paiement de ses appels de fonds (en ce compris tous intérêts et accessoires) et (ou) dans le paiement des travaux modificatifs demandés,
- retards causés par le déroulement de manière concomitante de chantier voisin (difficulté d'accès, impossibilité d'installer des grues,...),

- les incidents graves de chantier dont les causes ne pourraient être imputables au RESERVANT
- le retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides, à moins ce retard ne soit fondé sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT
- les retards résultant d'épidémies, infections endémiques, pandémies rendant impossible la poursuite du chantier dans des conditions normales du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre, et notamment la pandémie actuelle de Covid-19, ainsi qu'il sera dit ci-après ;

Ainsi, il ne pourra donc être opposé au RESERVANT :

- la connaissance de la situation actuelle au regard de l'incertitude existante aujourd'hui sur l'évolution de la situation et/ou,
- son incapacité à respecter les délais contractuels en raison des impacts de l'évolution de la propagation du virus Covid 19 et des mesures à mettre en place pour lutter contre ce dernier.

En ce qui concerne les espaces verts, le RESERVANT se réserve la possibilité de différer leur aménagement afin que celui-ci soit effectué dans les meilleures conditions climatiques.

L'entrée dans les lieux ne pourra se produire qu'après achèvement de l'appartement et paiement du solde du prix.

VII-ARTICLES R 261-28 à R 261-31 du DECRET du 22 DECEMBRE 1967

Ainsi que l'impose l'article R. 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les articles R. 261-28 à R. 261-31 dudit code sont ci-après reproduit.

Article R-261-28 : Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de la vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an. Ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le 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 RESERVATAIRES des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique RESERVATAIRE.

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

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

- a)-si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire.
- b)-si le prix de vente excède de plus de 5% 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 de 10% aux prévisions dudit contrat.

d)-si l'un des 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 10%.

Dans les cas prévus au présent article, le RESERVATAIRE 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 à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

VIII-ARTICLE 3962 de la loi n° 79 596 du 13 juillet 1979

Il est également rappelé le quatrième alinéa de l'article L.261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« Ils sont restitués, dans un délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue à l'article 17 de la loi n° 79 596 du 13 juillet 1979 n'est pas réalisée ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.»

IX-ARTICLE L271-1 du code de la Construction et de l'Habitation

Est reproduit ci-après le texte relatif à la faculté de rétractation dans le cadre de la protection des acquéreurs non professionnels :

« Tout acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles neufs d'habitation, les contrats préliminaires de vente d'immeuble à construire, ne deviennent définitifs qu'aux termes d'un délai de dix jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter, chaque fois que la loi ne lui donne pas un délai plus long pour exercer cette faculté.»

« L'acte sous seing privé est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'acquéreur.»

« Le délai de rétractation mentionné au premier alinéa court à compter du lendemain de la première présentation de cette lettre recommandée à l'acquéreur. »

« Celui-ci peut exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.»

X -RAPPEL DU DISPOSITIF « PINEL » - DECLARATION DE L'ACQUEREUR SI CELUI-CI COMPTE BENEFICIER DE CE DISPOSITIF

Conformément aux dispositions du décret 2019-1426 en date du 20 décembre 2019, le RESERVATAIRE déclare son intention de bénéficier du dispositif dit « Pinel » dans le cadre d'un investissement locatif assorti d'un avantage fiscal particulier tel que défini à l'article 199 *novovicies* du Code général des impôts.

A cet égard, il est ici rappelé les caractéristiques principales et les cas de remise en cause du régime :

* Ce régime permet, à condition que le logement soit neuf ou assimilé (jamais habité ou utilisé auparavant) ou réhabilité, et qu'il soit loué nu durant six ou neuf années effectives et continues, prorogeables d'une ou de deux périodes triennales, et affecté tout ce temps à l'habitation principale du locataire, de bénéficier d'une réduction d'impôt spécifique, respectivement de 12 ou 18%, étalée sur le temps de la location, taux majorés pour les investissements situés en outre-mer.

- * Le logement est situé dans une zone éligible à ce dispositif.
- * Le délai d'achèvement est fixé à trente (30) mois à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition.
- * La location doit prendre effet dans les douze (12) mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux.
- * Les loyers doivent respecter les plafonds fixés chaque année ainsi qu'un plafond de ressources des locataires.
- * La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal ou, lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, avec l'un des associés ou un membre du foyer fiscal de l'un des associés. Hors le cas du foyer fiscal, les logements éligibles peuvent être donnés en location aux ascendants ou descendants du bailleur dans le respect des conditions de loyer et de ressources requises.
- * Si l'immeuble appartient à une société, cette société ne doit pas être soumise à l'impôt sur les sociétés et les associés doivent s'engager à conserver leurs parts, qui ne peuvent ni ne pourront être démembrées, jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location.
- * Les obligations déclaratives pour bénéficier des avantages fixés par ce dispositif doivent s'effectuer lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année soit d'acquisition du logement soit d'achèvement des travaux du logement. L'option est irrévocable et ne peut être cumulée avec d'autres avantages fiscaux sur le logement. La réduction d'impôt est répartie, par parts égales, sur six ou neuf années, elle est accordée à compter de l'année d'achèvement si l'immeuble est en cours de construction ou de réhabilitation ou de l'acquisition si l'immeuble est achevé.
- * Le logement doit bénéficier du label « bâtiment basse consommation énergétique » répondant à la norme RT 2012.
- * Le contribuable, qu'il agisse en son nom propre ou comme associé d'une société non assujettie à l'impôt sur les sociétés, ne peut bénéficier de cet avantage fiscal que dans la limite d'un investissement global annuel de trois cent mille euros (300.000,00 euros).
- * Il ne peut en outre, bénéficier de ce régime qu'à raison de l'acquisition ou de la construction de deux (2) logements au titre de deux (2) années d'imposition, soit au total de quatre (4) logements ;
- * Pendant la période où le contribuable n'est pas considéré comme fiscalement domicilié en France au sens de l'article 4 B du Code général des impôts, la réduction d'impôt ne peut être imputée et ne peut faire l'objet d'aucune imputation ultérieure.

Les principaux cas de remise en cause de cet avantage sont les suivants :

- * interruption de la location,
- * dépassement du plafond,
- * rupture de la qualité d'habitation principale,
- * vente,
- * cession de droits indivis, échange, apport en société, donation, démembrement,

Le non-respect de l'une des conditions de ce régime entraîne la déchéance de l'avantage fiscal et l'obligation de restituer la réduction d'impôt obtenue, assortie de pénalités le cas échéant.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pu étudier l'environnement locatif, être parfaitement informé de l'articulation de ces avantages fiscaux, de ses obligations et de ses risques, et que cet investissement correspond à sa situation patrimoniale et fiscale, ainsi qu'à ses possibilités de financement.

Le RESERVATAIRE se déclare parfaitement informé du caractère prévisionnel du délai d'achèvement ci-dessus précisé et du fait que ce délai pourrait être reporté en cas de survenance d'un cas de force majeure et/ou d'une cause légitime de suspension de délai.

Le RESERVATAIRE déclare ne pas avoir été incité ni par le RESERVANT ni par le notaire soussigné à réaliser un investissement immobilier, proposé le cas échéant par un tiers, et

pour lequel la présente vente est consentie. Le RESERVATAIRE déclare connaître parfaitement les caractéristiques de l'investissement ainsi que les risques inhérents à ce type d'investissement, s'être entouré de tous les conseils en matière juridique et fiscale et avoir été spécialement averti par les soins du notaire soussigné des obligations et risques inhérent à ce type d'investissement.

Enfin, le RESERVANT ne saurait être tenu pour responsable du non-respect des obligations incombant au RESERVATAIRE

XI-ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, élection de domicile est faite au siège du Réservant et pour le Réservataire en son domicile sus indiqué.

Fait à _____ en 3 exemplaires, le

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE (*)

(*) Mention manuscrite en cas d'absence de prêt : «le prix prévu étant payable sans l'aide d'un prêt, je renonce aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 13 juillet 1979.»