

FICHE D'INFORMATION PRE CONTRACTUELLE **(ETABLIE EN DOUBLE EXEMPLAIRE)**

En application de l'article L 121-17 du code de la consommation, le consommateur déclare prendre connaissance de l'ensemble des informations énoncées ci-après.

I. Informations énoncées en application de l'article L 111-1 du code de la consommation

1- Identité et Coordonnées du professionnel, le Réservant ou Vendeur :

SCCV «PATIO ARDENNA »
93 Rue Edmond Rostand
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 40 57 00
Fax : 05 34 40 57 04
Mail : s.huguet@saint-agne.com

Adresse du bien : 15-17-19 Chemin de Ramelet Moundi, 31100 TOULOUSE

2- Caractéristiques du bien :

Appartement

Typologie : Etage :
Surface habitable approximative (m²) :
Lot n°.....
Nombre de stationnement :
Type de stationnement (extérieur, sous-sol ou garage) :

Les caractéristiques précises du bien sont décrites au plan ci annexé.

3- Prix de vente du bien :

4- Date prévisionnelle de livraison du bien : 3 ème Trimestre 2024

5- Garanties légales :

La garantie des vices et des défauts de conformité apparents

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des vices de construction apparents comme tout vendeur. Toutefois, 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 apparents. L'action en garantie des vices 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.

6- Modalités de traitement des réclamations

En cas de désaccord ou de litige concernant l'exécution du contrat de réservation, les parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable à leurs différends dans un délai raisonnable.

II. Avis d'informations sur les modalités d'exercice de la faculté de rétractation prévue par les articles L271-1 du code de la construction et de l'habitation.

Vous avez le droit de vous rétracter du présent contrat sans donner de motif dans un délai de DIX jours (10 jours).

Le délai de rétractation **expire dix jours après le jour de la conclusion du contrat.**

La conclusion du contrat s'entend du lendemain de la date de première présentation de la lettre recommandée par laquelle le réservant vous notifie le présent contrat de réservation.

Pour exercer le droit de rétractation, vous devez adresser votre demande (soit en remplissant le coupon-réponse joint au contrat soit en indiquant sur papier libre en indiquant votre nom, votre adresse géographique et de manière expresse et dénuée d'ambiguïté votre souhait d'annuler la réservation consentie) par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai sus indiqué.

Dans ce cas nous procéderons à la restitution du dépôt de garantie.

Date :

***Signature du consommateur (précédée de la mention
« Document remis en main propre ») :***

CONTRAT DE RESERVATION

(Vente en état futur d'achèvement)
 Résidence PATIO ARDENNA - COLLECTIF

I- LES PARTIES AU CONTRAT

Entre

La société civile de construction-vente «SCCV PATIO ARDENNA » dont le siège social est domicilié au 93 Rue Edmond Rostand à Toulouse (31200), en cours d'immatriculation au RCS de Toulouse, représentée par la SARL SAINT-AGNE IMMOBILIER, dûment habilitée aux fins des présentes.

Ci-après dénommée « **Le Réservant** » d'une part,

Et

RESERVATAIRE

CONJOINT ou CO-RESERVATAIRE

Nom		Nom	
Prénoms		Prénoms	
Date et lieu de naissance		Date et lieu de naissance	
Profession		Profession	
Adresse		Adresse	
Tél. domicile		Tél. domicile	
Tél. bureau		Tél. bureau	
Adresse m@il		Adresse m@il	
Notaire		Notaire	
Date et lieu de Mariage		Date et lieu de Mariage	
Régime matrimonial		Régime matrimonial	
Célibataire		Célibataire	
Divorcé (e) le		Divorcé (e) le	
Pacsé (e) le		Pacsé (e) le	
Veuf (ve) le		Veuf (ve) le	

Ci-après dénommé(s) « **Le Réservataire** » d'autre part,

Il est convenu et arrêté les conditions dans lesquelles l'immeuble ci-après désigné est réservé, dans le cadre des dispositions légales en vigueur.

II- DESIGNATION DES BIENS RESERVES

Le Réserveur confère au réservataire, qui accepte, la faculté d'acquérir le bien ci-après désigné dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, soumis à la loi du 10 juillet 1965 (relative à la copropriété) modifiée par la loi du 13 décembre 2000, conformément au plan et notice descriptive sommaires ci-annexés.

Le programme : Résidence « PATIO ARDENNA ».

Adresse : 15-17-19 Chemin de Ramelet Moundi 31 100 TOULOUSE

Notaire du programme : Me DURAND, 3 Rue de la Charlette, 31810 Venerque / Tél : 05 61 08 50 07

Affectation du bien

Le réservataire déclare pour le bien ci-dessus désigné son intention:

- d'affectation à titre de résidence principale du bien acquis
- d'affectation autre (résidence secondaire / location saisonnière / investissement locatif sans demande de bénéfice de réduction d'impôts de type Pinel ou autre...)
- de demander le bénéfice de la réduction d'impôt **PINEL** dans le cadre du régime d'investissement PINEL visé à l'article 199 novovicies du CGI [*dans ce cas, une annexe au contrat « annexe INVESTISSEMENT PINEL » doit être signée*]

Lot n° : Bâtiment : Etage :

Nombre de pièces principales (type) : Surface habitable (m²) :

Pièce(s) de service, dépendance(s), dégagement(s) (nombre et type) :

Stationnement(s) (Type et nombre) :

Après signature du contrat de réservation, les éventuelles modifications de prestations demandées, feront l'objet d'un contrat séparé (protocole d'accord), sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du réservant.

Le réservant certifie avoir déposé la demande de permis de construire de l'opération « SCCV PATIO ARDENNA » après le 01 Janvier 2013 en respectant les prescriptions de la réglementation thermique et vise la RE2020 . A cet effet, la "SCCV PATIO ARDENNA" a missionné le bureau d'étude thermique « PIERENERGIE » afin de réaliser les études thermiques de l'opération.

La performance énergétique de chaque logement fera l'objet d'un diagnostic spécifique de performance énergétique (DPE).

III- LE PRIX DE VENTE ET L'ECHELONNEMENT DES PAIEMENTS

• CHOIX DU PACK (SUIVANT LA GRILLE DE PRIX)

<input type="checkbox"/> Prix Immobilier Ne comprend aucun numéro	<input type="checkbox"/> Prix Option GL 12 mois Comprend l'élément 1
---	--

Le prix de vente total suivant l'option choisie comprend ou non les éléments suivants :

1. **La mise en place du premier locataire** : Pour pallier l'absence éventuelle du premier locataire, le Réserveur garantit au Réserveur pendant 12 mois maximum le versement d'un revenu locatif mensuel hors charge de €uros. Cette garantie sera applicable dès **le premier jour du mois suivant la livraison du bien immobilier** et ce jusqu'à la mise en place du premier locataire. Cette garantie n'est acquise au Réserveur qu'à la condition qu'il s'engage à confier la gestion de son bien au cabinet AGESTIS, 93 rue Edmond Rostand à Toulouse (31200) (Carte professionnelle n° CPI 31012017000017873), que le mandat de gestion soit signé au minimum 3 mois avant la livraison et que le bien soit mis en location au loyer indiqué dans le présent contrat. La modification du loyer entraînera la perte de la garantie. A cet effet, le Réserveur donne tous pouvoirs au Cabinet AGESTIS pour effectuer la mise en place du premier locataire.

• PRIX DE VENTE (SELON LE PACK CHOISI)

La vente sera effectuée à un prix ferme et définitif et dès maintenant fixé à

..... euros (en chiffres et en lettres) TVA comprise au taux actuel de 20 % comprenant les éventuelles options choisies ci-dessus.

En cas de modification du taux de la TVA, le prix de vente en subira automatiquement et immédiatement l'incidence.

Le prix sera payable à mesure de l'avancement des travaux selon l'échelonnement suivant :

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX	POURCENTAGE DE L'APPEL DE FONDS	TOTAL CUMULE DES APPELS DE FONDS
Dépôt de garantie	5 %	5 %
Ouverture de chantier	25 %	30%
Achèvement plancher haut rez-de-chaussée	35 %	65 %
Achèvement des menuiseries extérieures	25 %	90 %
Achèvement des travaux	0 %	90 %
Remise des clés	10 %	100 %

IV- LES OBLIGATIONS DU RESERVATAIRE

Le Réservataire s'engage à justifier de l'obtention ou de la non obtention du ou des prêts susvisé(s) pour un montant de.....euros au plus tard **45 jours** à compter des présentes.

A cet effet, le Réservataire devra :

- Soit fournir au Réservant une attestation d'obtention ou de refus de financement,
- Soit notifier au Réservant, s'il n'entend pas recourir à un prêt, qu'il dispose des fonds nécessaires à son acquisition.

Le réservant s'engage à notifier le projet d'acte au réservataire sous réserve de l'obtention par le réservataire de l'offre de prêt. A défaut, le Réservant se réserve la possibilité d'annuler de plein droit et sans formalité la présente réservation.

Toute annulation par le Réservataire pour un motif autre que ceux prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, donnera lieu au versement d'une indemnité correspondant à 5% du prix. Le Réservataire s'oblige à ce que l'acte notarié soit régularisé dans un délai de QUATRE VINGT DIX JOURS à compter de la signature du présent contrat de réservation ou, passé ce délai, dans un délai de HUIT jours à première demande du Réservant.

En application des dispositions de l'article R 261-30, le RÉSERVANT notifiera au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente, avant la date de signature de cet acte.

Conformément à l'article 1126 du code civil, le RESERVATAIRE autorise expressément l'étude de Me DURAND, sise, 3 Rue de la Charlette, 31810 Venerque à lui adresser cette notification par courrier électronique à l'adresse suivante :

- Pour MR/MME :@.....
- Pour MR/MME :@.....

Chaque RESERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès et sa gestion que la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Le RESERVATAIRE 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 un RESERVATAIRE au travers de son Compte e-mail sera réputée effectuée par ce BENEFCIAIRE et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

L'acte de vente sera dressé par acte notarié dans un délai maximum de DIX JOURS suivant l'expiration du délai d'UN MOIS courant de la notification du projet d'acte.

Faute pour le réservataire d'avoir signé l'acte à la date fixée dans les conditions ci-dessus, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de se présenter à jour et heures fixés en l'étude du sus désigné. Le défaut de régularisation rend au réservant sa pleine et entière liberté, Le réservataire ne pourra se prévaloir d'aucune indemnité quelle qu'elle soit.

Le Réserveur sera libéré de tout engagement envers le Réserveur, sans préjudice de toutes actions qu'il pourra exercer à son encontre pour l'exécution de ses engagements, et conservera le dépôt de garantie.

La résidence « PATIO ARDENNA » est en cours de certification **NF HABITAT**. Tous les travaux modificatifs proposés par le Réserveur respectent ce profil. Au terme de la livraison, tous les travaux réalisés directement par le Réserveur ne doivent pas remettre en cause le profil **NF HABITAT** retenu par le Réserveur.

Il est précisé que conformément à la réglementation en vigueur, et sous les réserves, notamment, de l'article 631-7 et suivant du code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement retranscrits, tout changement de destination des locaux à usage d'habitation dans les communes de plus de 200 00 habitants est soumis à autorisation préalable.

Par conséquent le Réserveur ne saurait voir sa responsabilité engagée du fait de l'impossibilité de procéder au changement de destination des locaux, objet du présent contrat de réservation.

V- LES OBLIGATIONS DU RESERVANT

La présente réservation est consentie pour une durée de 45 jours francs à compter de la signature des présentes. A l'expiration de ce délai, et à défaut d'avoir pu satisfaire aux conditions juridiques, techniques et financières rendant possible l'opération, les parties seront déliées de tout engagement et ce, sans aucune formalité, ni indemnité. En outre, la vente, objet des présentes n'ayant pu être offerte, le dépôt de garantie sera restitué au Réserveur comme il est dit ci-après à la rubrique « Dépôt de garantie ».

VI- LE DEPOT DE GARANTIE

La somme versée ce jour, de.....euros, par chèque n°....., sur banque....., constitue un dépôt de garantie indisponible, inaccessible, insaisissable et non productif d'intérêt, jusqu'à la signature de l'acte authentique. Cette somme sera versée sur un compte spécial ouvert à cet effet en l'étude du notaire.

Cette somme, qui, conformément à l'article L.261-15, alinéa 3, du Code de la construction et de l'habitation est indisponible, inaccessibles et insaisissables 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 5 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 rétraction prévu à l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le dépôt de garantie, effectué lui sera restitué par le dépositaire.

VII- LA DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON DES TRAVAUX

Les travaux seront exécutés, au plus tard, le 3ème **TRIMESTRE 2024**, ce délai étant prorogé de plein droit de la durée d'interruption pour cas d'intempéries, grèves, défaillance d'entreprises ou événement constituant un cas de force majeure.

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.

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 des lesquelles il pourra en prendre possession.

VIII - NOTIFICATION ELECTRONIQUE

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 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.**

A cet effet, le réservataire accepte de communiquer son adresse email au réservant.

A cet égard, et sauf indication contraire ci-après, le **RESERVATAIRE** souhaite, pour la notification du contrat de réservation, que la ou les adresses notées au paragraphe **IV-OBLIGATIONS DU RESERVATAIRE** soient utilisées.

Ne remplir que si une adresse différente de celle indiquée au paragraphe IV-OBLIGATIONS DU RESERVATAIRE est choisie par le RESERVATAIRE [Ou en l'absence d'indication dans le paragraphe]

- Pour MR/MME :@.....
- Pour MR/MME :@.....

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 compte 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.

IX -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.

X - LE TRANSFERT DE PROPRIETE

Le transfert de propriété est subordonné à la signature de l'acte de vente notarié et s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des travaux et du paiement des appels de fonds.

L'entrée en jouissance est subordonnée à l'achèvement de l'ensemble immobilier et au paiement intégral du prix convenu. Ainsi la notification de la livraison du bien entraîne l'exigibilité du solde du prix conformément à l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

XI - MEDIATION DE LA CONSOMMATION

Conformément à l'article L156-1 du code de la consommation, le consommateur est informé qu'il a la possibilité de saisir le médiateur de la consommation.

Nous vous informons que vous avez la possibilité de saisir – Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS 25222 - 44505 LA BAULE CEDEX - Site MEDIMMOCONSO – <http://medimmoconso.fr>

XII - 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.

A cet égard, le réservataire autorise dès à présent le réservant à transmettre, éventuellement, des données ou informations le concernant au notaire de l'opération en charge des ventes pour permettre la préparation du dossier de notification du projet de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

L'ensemble des données à caractère personnel dont la communication est demandée, est nécessaire pour l'exécution des prestations du présent 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. Ces droits peuvent être exercés en écrivant à Dimitri KOZIEL – chez SAINT-AGNE IMMOBILIER – 93 rue Edmond Rostand- 31200 TOULOUSE.

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.

Conformément à l'article L223-1 du Code de la consommation, le réservataire est informé qu'il dispose du droit de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique auprès de Bloctel : <http://www.bloctel.gouv.fr/>.

XII - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le Réserveur fait élection de domicile en son siège social et le Réserveur en son domicile.

Fait en Exemplaires originaux.
A Toulouse, le.....

A.....Le.....

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

DELAIS DE RETRACTATION – L271 - 1 CCH

Conformément à l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation, le réservataire est informé qu'il aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix jours calendaires à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception lui notifiant l'acte dans les formes prévues au paragraphe VIII – NOTIFICATION ELECTRONIQUE.

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 avant l'expiration du délai sus indiqué, sans avoir à justifier des motifs de sa décision, qui est irréversible.

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

Un formulaire de rétractation utile à cette éventuelle démarche est joint à la présente. Ce document devra être retourné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre recommandée électronique, dans le délai prévu, si l'acquéreur décide d'exercer ce droit, et seulement dans ce cas.

A défaut, le silence de l'acquéreur emportera confirmation de sa volonté d'acquiescer.



Annulation de la réservation (à compléter, signer et envoyer par lettre recommandée avec avis de réception au siège social de la S.....).

Usant de la faculté qui m'est offerte dans le cadre :

De l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, prévoyant un délai de rétractation de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant le contrat signé par les deux parties.

Je soussigné

Demeurant.....

Réservataire du lot n°.....du Programme..... Adresse.....

Déclare ne pas vouloir donner suite au contrat de réservation du bien ci-dessus désigné, signé en date du.....

A, le

Signature(s)

SAINT-AGNE IMMOBILIER
PROMOTION CONSTRUCTION AMÉNAGEMENT

93 rue Edmond Rostand - 31200 TOULOUSE
Tél : 05 34 40 57 00 - Mail : accueil@saint-agne.com

www.saint-agne.com

SARL Saint-Agne Immobilier au capital de 100 000 € - SIREN 439 112 012 RCS Toulouse - Code APE 41 10 A - TVA intracommunautaire FR 00439112012

ANNEXE EN CAS D'INVESTISSEMENT PINEL

Programme : PATIO ARDENNA

Ville : TOULOUSE

Lot n° **Type :**

EXPOSE PREALABLE :

La présente annexe au contrat de réservation a pour objet de présenter les caractéristiques essentielles de la règlementation liées au régime d'incitation fiscale PINEL.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

I- Rappel des obligations liées à l'investissement PINEL:

Le RESERVATAIRE ayant déclaré son intention d'effectuer cette acquisition afin 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, le RESERVANT résume les caractéristiques principales du régime :

- Ce régime permet dans le cadre de l'acquisition d'un logement neuf ou assimilé (jamais habité ou utilisé auparavant) affecté à l'habitation principale du locataire, de bénéficier d'une réduction d'impôt spécifique variant entre 9% et 21% (selon l'année d'acquisition, la durée de l'engagement et les caractéristiques du projet), étalée sur le temps de la location. Cet engagement de location nue sur une période minimale de six années effectives et continues est prorogeable d'une ou de deux périodes triennales.
- La location doit prendre effet dans les douze mois de l'achèvement de la construction ou des travaux, ou si le bien acquis est une construction neuve achevée, dans les 12 mois de l'acquisition.
- Les loyers doivent respecter les plafonds fixés annuellement par décret ainsi qu'un plafond de ressources des locataires.
- 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.
- 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.
- 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'IS, 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.
- Les obligations déclaratives pour bénéficier des avantages fixés par ce dispositif doivent s'effectuer lors du dépôt de la déclaration des revenus au titre de l'année d'achèvement du logement ou de l'année d'acquisition si elle est postérieure. L'option est irrévocable et ne peut être cumulée avec d'autres avantages fiscaux sur le logement.

- Quel que soit le prix d'acquisition du logement, la base des réductions d'impôt est fixée à 300 000 € par contribuable et par année d'imposition et dans la limite de 2 logements et d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé à 5 500 € par l'article 46 AZA octies B de l'annexe III au CGI.

Le bénéfice du dispositif Pinel est subordonné à certains engagements dont le non-respect entraîne la déchéance de l'avantage fiscal et l'obligation de restituer la réduction d'impôt obtenue, assortie de pénalités le cas échéant. Pour de plus amples précisions sur les conditions d'éligibilité, de montant de la réduction accordée au titre de l'investissement, il convient de consulter le bulletin officiel des impôts - BOI-IR-RICI-360.

II – Obligations et engagements du réservant (le promoteur)

Le réservant précise que le programme immobilier répond aux conditions d'éligibilité du dispositif d'investissement fiscal, s'agissant notamment du zonage, du délai d'achèvement des constructions ou encore du respect des normes résultant de la RT 2012.

Afin de satisfaire aux obligations combinées des articles 199 novovicies Xbis du code général des impôts et 1er du décret n°2049-1426 du 20 décembre 2019 précisant que « **le montant hors taxe des frais et commissions directs et indirects imputés au titre d'une même acquisition de logement ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au même article par les personnes mentionnées au premier alinéa du même X bis ne peut excéder 10 % du prix de revient, défini au V de ce même article, de ce même logement** », le RESERVANT déclare que le montant des frais et commissions directs et indirects est estimé à _____ euro
soit _____ % du prix de revient

Ces frais de commercialisation directs et indirects, à la charge exclusive du PROMOTEUR, sont inclus dans le prix de vente TTC et entrent dans la composition du prix de vente conformément à la grille de prix ferme et définitive du programme immobilier.

Cette annexe constitue un tout indissociable du contrat de réservation signé sous réserve que le réservant ait coché la case relative à la demande de bénéfice de la réduction d'impôt **PINEL**

A Toulouse, le

A Le

LE RESERVANT

LES RESERVATAIRES

Nom(s), Prénom(s) et Signature(s)

DISPOSITIONS LEGALES

Sont ici reproduites in extenso les dispositions :

- des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- des articles L 271-1 et L 271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- des articles L 631-7 et L 631-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Art. R 261-28 :

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de 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 de délai excède deux ans.

Art. 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 même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.

Art. R 261-30 :

Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Art. R 261-31 :

Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire :

- Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur, dans le délai prévu au contrat préliminaire.*
- 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.*
- 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.*
- Si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé.*
- 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 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.

Art. L 271-1 :

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 premiers et troisièmes alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

Art. L 271-2 :

Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article [L. 271-1](#), nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats 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 d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Article 199 novovicies

X bis.-Le montant des frais et commissions directs et indirects imputés au titre d'une même acquisition de logement ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au présent article par les personnes physiques ou morales exerçant, au titre de l'acquisition, une activité de conseil ou de gestion au sens de l'article L. 321-1 du code monétaire et financier, un acte de démarchage au sens de l'article L. 341-1 du même code ou une activité d'intermédiation en biens divers au sens de l'article L. 551-1 dudit code ou qui se livrent ou prêtent leur concours à l'opération au sens de l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ne peut excéder un plafond exprimé en pourcentage du prix de revient et fixé par décret.

Pour l'application du présent X bis, les frais et commissions directs et indirects s'entendent des frais et commissions versés par le promoteur ou le vendeur aux intermédiaires mentionnés au premier alinéa.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les acquisitions de logements mentionnées au A du I, pour lesquelles l'acquéreur demande le bénéfice de la réduction d'impôt prévue au présent article.

Une estimation du montant des frais et commissions directs et indirects effectivement imputés ainsi que leur part dans le prix de revient sont communiquées à l'acquéreur lors de la signature du contrat prévu à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. Le montant définitif de ces frais et commissions figure dans l'acte authentique d'acquisition du logement.

Tout dépassement du plafond prévu au premier alinéa du présent X bis est passible d'une amende administrative due par le vendeur cosignataire de l'acte authentique. Son montant ne peut excéder dix fois les frais excédant le plafond.

Décret n° 2019-1426 du 20 décembre 2019 pris pour l'application du X bis de l'article 199 novovicies du code général des impôts et relatif au plafonnement des frais et commissions des intermédiaires intervenant lors d'une acquisition de logement bénéficiant de la réduction d'impôt prévue à cet article.

Article 1

I. - Pour l'application du X bis de l'article 199 novovicies du code général des impôts, le montant hors taxe des frais et commissions directs et indirects imputés au titre d'une même acquisition de logement ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au même article par les personnes mentionnées au premier alinéa du même X bis ne peut excéder 10 % du prix de revient, défini au V de ce même article, de ce même logement.

II. - Pour l'application du troisième alinéa du X bis de l'article 199 novovicies du code général des impôts, l'acquéreur d'un logement ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue audit article indique expressément son intention de demander ou non le bénéfice de la réduction d'impôt lors de la signature du contrat prévu à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation et dans l'acte authentique d'acquisition du logement ou, à défaut d'un tel contrat, dans l'acte authentique d'acquisition du logement.