

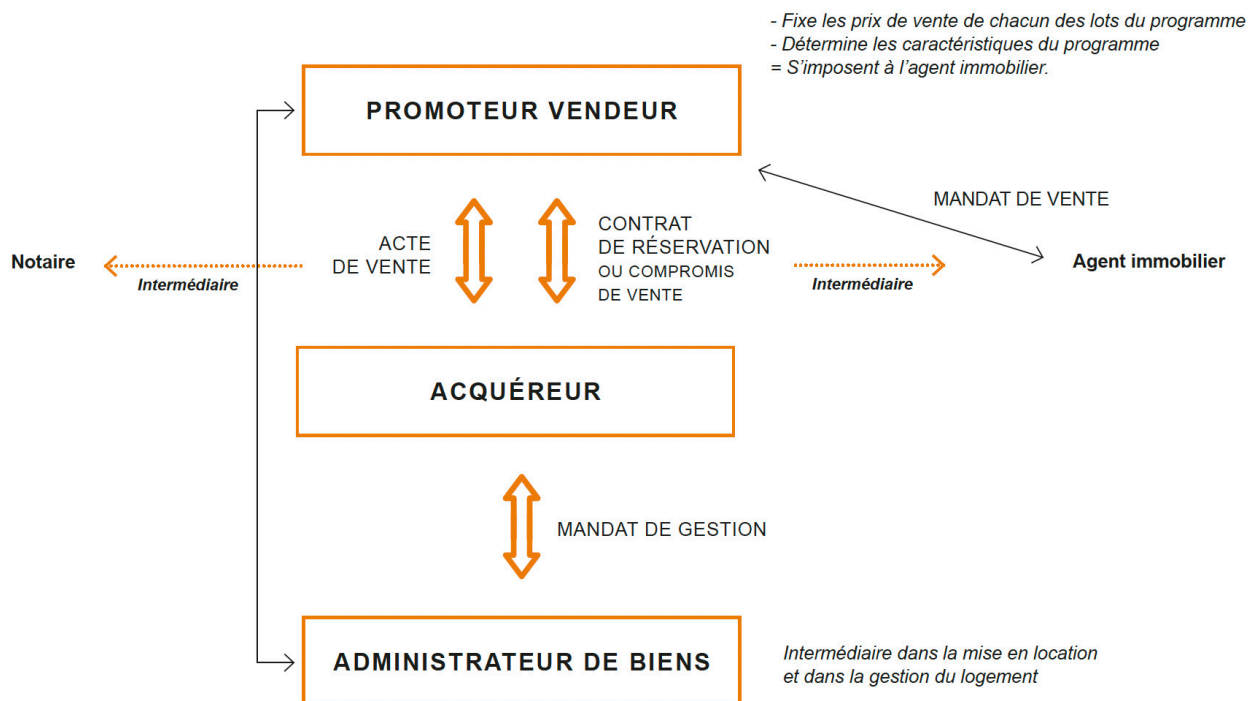
Vous projetez d'acquérir un lot nu dans la résidence dont les caractéristiques sont développées dans votre contrat de réservation ou compromis de vente. En tant qu'ACQUEREUR, vous êtes avisé au moyen de la présente note du contexte entourant votre acquisition ainsi que des dispositions législatives et réglementaires applicables à celui-ci. En conséquence, il est précisé ci-dessous l'ensemble des éléments nécessaires à votre complète compréhension et information.

UN DISPOSITIF RÉPONDANT À DES OBJECTIFS PRÉCIS

- CONSTITUER UN PATRIMOINE
- PROTECTION FAMILIALE
- TRANSMISSION À TERME
- HORIZON DE PLACEMENT > 6 ANS
- RÉDUCTION D'IMPÔT

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION ET DES INTERVENANTS

SCHÉMA DE L'OPÉRATION



INFORMATIONS SUR LA QUALITÉ ET LE RÔLE DES INTERVENANTS

Les intervenants se différencient tout au long du projet immobilier et se distinguent par leurs missions respectives.

1. Montage du programme immobilier

Intervenant	Le Promoteur -Vendeur En sa qualité de maître d'ouvrage, il est à l'origine du projet immobilier.
Son rôle	- Rechercher et acheter un terrain, financer l'opération, passer les marchés de travaux avec les entreprises qui vont participer à la construction ou à l'élaboration du projet. - Assurer à ce titre le suivi technique, administratif et financier de l'opération.
Ses obligations	Respecter l'ensemble des obligations s'imposant au vendeur d'immeuble à construire, notamment en termes de : - Garantie financière d'achèvement de l'opération, - Assurances Responsabilité Civile Professionnelle, Dommages-ouvrage, Tous Risques Chantier, - Conformité et de qualité des travaux et matériaux de construction envisagés, - Respect des délais de livraisons

2. Commercialisation du projet immobilier

Intervenant	l'Agent Immobilier - intermédiaire En cette qualité, l'agent immobilier se voit confier par le promoteur de l'opération ou son représentant un mandat de vente portant sur certains lots composants le programme.
Son rôle	- Présenter à l'acquéreur le programme, dans les termes et conditions définis par le promoteur-vendeur. - Faire signer à l'acquéreur l'ensemble des documents de réservation du bien immobilier choisi par ce dernier - Informer l'acquéreur (par la présente notice) des caractéristiques de l'opération
Ses obligations	Disposer de l'ensemble des autorisations et polices d'assurance imposées pour l'exercice de l'activité d'agent immobilier

Rappel : le contrat de réservation ou compromis de vente est uniquement signé entre l'acquéreur et le promoteur-vendeur. L'agent immobilier est un simple intermédiaire dans la conclusion de ce contrat. Il ne pourra être tenu des obligations légales du vendeur

3. Gestion du bien immobilier

Intervenant	l'acquéreur lui-même ou l'administrateur de biens mandaté Si vous souhaitez bénéficier du dispositif fiscal PINEL, le bien dont vous souhaitez devenir acquéreur devra impérativement être mis en location. Cette mise en location peut être réalisée soit directement par l'acquéreur, soit par l'intermédiaire d'un administrateur de biens
Obligations de l'administrateur de biens	disposer d'un mandat de gestion confié par l'acquéreur.

CARACTÉRISTIQUES DE VOTRE ACQUISITION IMMOBILIÈRE

OBJECTIFS DE VOTRE ACQUISITION

Votre acquisition pourra vous permettre avant tout de vous constituer un patrimoine, transmissible à terme à vos ayant droits dans un objectif de protection familiale.

Vous pourrez également si vous le souhaitez, opter, lors de votre déclaration fiscale, pour le dispositif fiscal PINEL, qui permet en outre de bénéficier d'une réduction d'impôt (cf. ci-après la réglementation fiscale applicable au dispositif).

SITUATION DU BIEN OBJET DE VOTRE ACQUISITION

Le bien que vous souhaitez acquérir est situé dans une zone identifiée par le législateur comme étant une zone où les logements sont rares et la demande plus forte.

GARANTIES APPLICABLES À VOTRE ACQUISITION

GARANTIES	DÉLAIS	DÉPART DU DÉLAI	VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT	LOGEMENT NEUF ACHÉVÉ
Garantie financière d'achèvement	Jusqu'à l'achèvement	Avant la signature des actes authentiques de vente, dès lors que le promoteur a commercialisé une partie des lots composant le programme	X	
Dénonciation des vices apparents	par LRAR	1 mois prise de possession du logement (livraison)	X	X
Action en garantie des vices apparents : parfait achèvement	1 an	Le plus tardif : réception des travaux ou prise de possession du logement + 1 mois	X	X
Isolation phonique	1 an	Prise de possession du logement (livraison)	X	X
Bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception des travaux	X	X
Dommmages compromettant la solidité de l'ouvrage, rendant impropre l'ouvrage à sa destination ou affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables	10 ans	Réception des travaux	X	X

RÉGLEMENTATION FISCALE APPLICABLE À VOTRE ACQUISITION

RÉGLEMENTATION

Esprit du dispositif

L'objectif principal de ce dispositif est d'encourager les investissements dans des logements locatifs. Il vise ainsi à :

- Soutenir l'activité économique par le levier fiscal
- Démocratiser l'investissement par le système de réduction d'impôt
- Assouplir le marché locatif dans les zones où les logements sont rares et la demande la plus forte (en particulier en centre-ville et à proximité immédiate des grandes agglomérations)
- Permettre aux classes moyennes et modestes d'accéder à un parc locatif de qualité
- Réguler les constructions en fonction des besoins en logements

Le dispositif « Pinel » a été mis en place par la loi de finances pour 2015 pour des opérations réalisées entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2017 puis prorogé par la loi de finances pour 2021 pour des opérations réalisées jusqu'au 31 décembre 2024. Ces dispositions ont été codifiées à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts et ont donné lieu à la publication d'un bulletin officiel des impôts.

Pour être éligible à ce dispositif, l'acquisition concernée doit répondre à l'ensemble des caractéristiques suivantes

Caractéristiques de l'acquisition

- L'acquisition peut notamment concerner un logement :
- neuf achevé situé dans un bâtiment d'habitation collectif
- neuf en l'état futur d'achèvement situé dans un bâtiment d'habitation collectif
- ayant fait l'objet de travaux de transformation en logement d'habitation
- ne satisfaisant pas aux conditions de décence et ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation en vue d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs
- qui fait ou qui a fait l'objet de travaux d'amélioration définis par décret, ou un local affecté à un usage autre que l'habitation et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de transformation en logement d'habitation, sous réserve que le montant des travaux, facturés par une entreprise, représente au moins 25 % du coût de l'opération

Le logement doit répondre aux critères suivants :

- Être situé dans l'une des communes du territoire métropolitain classées dans l'une des 3 zones d'investissement (A bis, A ou B1) se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant, ou dans une commune dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense (CRSD) ou dont le territoire a été couvert par un CRSD dans un délai de huit ans précédant l'investissement. Pour les logements qui font ou ont fait l'objet de travaux d'amélioration ainsi que pour les locaux affectés à un usage autre que l'habitation qui font ou ont fait l'objet de travaux de transformation en logement d'habitation, seuls sont éligibles les biens acquis entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2023 situés dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué et dont la liste est fixée par arrêté des ministres chargés du logement et du budget, ou dans les communes qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire prévue à l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation.
- Respecter le niveau de performance énergétique globale fixé par décret.

Date clef

- L'acquisition du logement doit faire l'objet d'un acte notarié signé au plus tard le 31/12/2024 (peu importe la date de livraison du logement).
- Pour un logement acquis en l'état futur d'achèvement, son achèvement doit intervenir dans les 30 mois qui suivent la signature de l'acte authentique d'acquisition.
- Pour un logement acquis en vue de sa réhabilitation ou de sa transformation à usage d'habitation, l'achèvement des travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la 2e année qui suit celle de l'acquisition du local destiné à être réhabilité ou transformé à usage d'habitation.

Conditions encadrant l'acquisition

- Acquisition d'au maximum 2 logements éligibles au dispositif Pinel par année civile et par foyer fiscal (date d'achèvement faisant foi pour les logements en l'état futur d'achèvement ou date d'acquisition faisant foi pour les logements déjà achevés)
- Réduction d'impôt calculée sur un montant maximum d'acquisition de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition et en application d'un plafond de 5 500 € par mètre carré de surface habitable
- Pas de report possible du solde de la réduction d'impôt au titre des années suivantes (perte définitive de la fraction supérieure à l'impôt de l'année)
- Réduction d'impôt soumise au plafonnement global des niches fiscales

L'acquéreur reconnaît avoir connaissance des dispositions relatives au plafonnement des niches fiscales. À compter de l'imposition des revenus 2013, le cumul annuel des avantages fiscaux est plafonné à 10 000 €.

CONDITIONS À RESPECTER POUR LE BÉNÉFICE DU DISPOSITIF FISCAL

Bénéficiaires de la réduction d'impôt

Ce dispositif s'adresse aux contribuables fiscalement domiciliés en France souhaitant réaliser l'acquisition d'un logement :

- En direct, en nom propre, avec la possibilité de le faire dans le cadre du régime de l'indivision
- Sans démembrement de propriété (usufruit/nue-propriété) et sans financement par le biais d'un prêt locatif social
- Ou par l'intermédiaire de certaines sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés autres qu'une société civile de placement immobilier (SCPI), dont le droit de propriété des parts est démembrement (à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location mentionné ci-dessous).

Engagement de location

L'acquéreur s'engage à donner en location son bien dans les conditions suivantes :

- location nue à titre d'habitation principale
- à une ou plusieurs personne(s) physique(s) (à l'exclusion d'un membre du foyer fiscal, d'un associé de l'acquéreur ou d'un membre du foyer fiscal de l'un des associés) dont les ressources respectent les plafonds fixés par décret. L'acquéreur peut donner en location son bien à l'un de ses ascendants ou descendants (hors membre du foyer fiscal) dont les ressources respectent les plafonds fixés par décret, pour les biens acquis à compter du 1er janvier 2015.
- pour une durée minimale fixée, sur option de l'acquéreur, à 6 ou 9 ans. Cette option qui est exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure est irrévocable. A l'issue de la période d'engagement de location, l'acquéreur peut décider de la proroger de 3 années supplémentaires, renouvelables une fois, si l'engagement de location était d'une durée de 6 ans ou de 3 années supplémentaires non renouvelables, si l'engagement de location était d'une durée de 9 ans.
- au plus tard dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure
- pour un loyer respectant les plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type

Conformément à la Loi n°2010-737 du 1er juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation publiée au journal officiel du 2 juillet 2010, en son article 28 relatif aux documents publicitaires relatifs aux acquisitions éligibles notamment au dispositif dit « Pinel », l'Acquéreur est informé que le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales

REMISE EN CAUSE DES AVANTAGES FISCAUX

Aléas inhérents à votre investissement

L'acquéreur reconnaît être informé que son opération comporte, comme tout investissement, des aléas, notamment :

- **QUANT AU DÉROULEMENT DE L'OPÉRATION DE CONSTRUCTION** : La date de livraison indiquée au contrat de réservation est prévisionnelle et a un caractère indicatif. Un décalage de livraison du programme pourra éventuellement résulter de causes dites « légitimes » de retard définies par le promoteur et reprises dans l'acte définitif de vente signé devant notaire ainsi que de retards imputables au promoteur ou à ses éventuels prestataires et/ou sous-traitants. Des désordres à la construction peuvent gêner ou retarder la mise en location du bien. Le défaut de livraison dans le terme convenu est susceptible d'entraîner un décalage de l'avantage fiscal recherché.
- **QUANT AUX CONDITIONS DE MISE EN LOCATION** : Les conditions de mise en location sont, par définition, fonction du marché locatif local au moment de la conclusion des baux, intervenant postérieurement à l'acquisition et à l'achèvement du bien.
- **QUANT AU RENDEMENT LOCATIF ATTENDU** : L'acquéreur déclare avoir pleinement conscience du fait que l'opération projetée constitue un investissement locatif à but de défiscalisation et que dès lors, les taux de rendements locatif qui ont pu être avancés dans le cadre des discussions précontractuelles représentant un rendement maximum (sur la base des plafonds fixés par décret) ont une simple valeur indicative. La responsabilité de l'agent immobilier ne saurait en aucun cas être engagée à ce titre

Cas de remise en cause de l'avantage fiscal en « Pinel »

L'avantage fiscal est remis en cause en cas de non-respect des conditions d'application du dispositif « Pinel », notamment dans les cas suivants :

- Non-respect des conditions de mise en location (notamment absence de mise en location, location hors délai, interruption de location, dépassement des plafonds de loyers ou de ressources des locataires... (Hors cas de licenciement, décès ou d'atteinte d'invalidité de deuxième ou troisième catégorie)
- Cession du logement, à titre onéreux comme à titre gratuit, pendant la période d'engagement de location ou si SCI, cession des titres pendant la période d'engagement de conservation de parts

=> En cas de contrôle fiscal dans ces hypothèses, une reprise de la réduction d'impôt appliquée est possible.

L'acquéreur reconnaît être informé que les conditions entourant son investissement au jour de la conclusion du contrat de réservation ou du compromis de vente :

- sont par nature susceptibles d'évolution
- ne préjugent en rien des conditions futures.

Les éventuels décalages entre l'étude personnalisée et le déroulement postérieur de l'investissement, qui résulteraient de l'inexactitude ou du caractère erroné des informations transmises par l'acquéreur, d'un problème lié à la construction ou la mise en location de l'immeuble, sont postérieurs et extérieurs à l'intervention de l'agent immobilier et ne pourront donc en aucun cas engager sa responsabilité.

AVANTAGES FISCAUX

Le dispositif « Pinel » permet de bénéficier des avantages principaux suivants :

- La réduction d'impôt
- La déclaration de revenus dans la catégorie des revenus fonciers (cumul possible avec les déficits fonciers)

Réduction d'impôt

Définition de la réduction d'impôt : permet de diminuer directement le montant de l'impôt sur le revenu exigible.

Taux de la réduction d'impôt (acquisition de logements situés en métropole) :

- 10,5 % pour les acquisitions réalisées en 2023 (à 9 % pour les acquisitions réalisées en 2024),
- 15 % pour les acquisitions réalisées en 2023 (à 12 % pour les acquisitions réalisées en 2024),
- 17,5 % pour les acquisitions réalisées en 2023 (à 14 % pour les acquisitions réalisées en 2024),

Par dérogation, les taux de réduction d'impôt de 12 % (6 ans), 18 % (9 ans) et 21 % (12 ans) restent applicables aux acquisitions réalisés en 2023 et 2024 sous réserve que le logement acquis respecte les conditions suivantes :

- Être situé dans un quartier prioritaire de la ville (QPV) d'une des communes éligibles au dispositif Pinel, OU
- Satisfaire cumulativement des critères de qualité d'usage et de performance énergétique et environnementale renforcée, variables selon la date d'acquisition et la date de dépôt de la demande de permis de construire,

Les critères de qualité d'usage comprennent une surface habitable minimale et une surface minimale pour les espaces extérieurs à jouissance privative selon la typologie de logement :

Typologie de logement	Surface habitable minimale (m ²)	Surface minimale de l'espace extérieur à jouissance privative (m ²)
T1	28	3
T2	45	3
T3	62	5
T4	79	7
T5	96	9

Par ailleurs, pour les logements de type T3 et plus, il doit exister une ouverture sur l'extérieur de type fenêtre ou porte-fenêtre sur au moins deux façades d'orientations différentes.

Les critères de performance énergétique et environnementale sont résumés comme suit :

Date de signature de l'acte authentique	2023		2024	
Date de dépôt de la demande de PC	Avant 1/01/2022	Après 1/01/2022	Avant 1/01/2022	Après 1/01/2022
Critères de performance énergétique et environnementale applicables si logement acquis dans une opération de construction (VEFA, neuf achevé de moins de 5 ans)	cf. expérimentation E+/C- : E3 ou E4 et C1 ou C2 + DPE A	seuils 2025 de la RE 2020	cf. expérimentation E+/C- : E3 ou E4 et C1 ou C2 + DPE A	seuils 2025 de la RE 2020 + DPE A
Critères de performance énergétique et environnementale applicables si logement acquis dans une opération autre qu'une opération de construction (réhabilitation, transformation)	Classe A ou B du DPE			

Base de calcul de la réduction d'impôt :

prix de revient du ou des logements = (montant d'acquisition TTC + frais d'actes notariés payés par l'acquéreur), retenu dans la limite des plafonds fixés (à hauteur 300 000 € maximum d'acquisition par an et d'un plafond de 5 500 € par mètre carré de surface habitable).

Modalité d'étalement et d'imputation de la réduction d'impôt :

- Étalement sur six ou neuf années, à raison d'un sixième ou d'un neuvième de son montant total au titre de chaque année. En cas de prorogation de l'engagement initial de location, la réduction d'impôt est imputée, par période triennale, à raison d'un tiers de son montant sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle l'engagement de location a été prorogé et des deux années suivantes.
- Imputation sur l'impôt dû au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure.

Déclaration des revenus dans la catégorie des revenus fonciers

Les revenus tirés de la location en Pinel doivent être déclarés dans la catégorie des revenus fonciers. Certaines charges réellement engagées dans le cadre de cette acquisition peuvent être déduites des loyers encaissés, notamment :

- Les intérêts d'emprunt
- La taxe foncière
- Les frais de gestion
- Les provisions pour charges de copropriété non récupérables
- Les primes d'assurances (GRL, GLI, PNO...)
- Les dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration

Étant précisé que cette liste de charges déductibles est non exhaustive. Ces dépenses doivent par ailleurs pouvoir faire l'objet d'une justification auprès de l'administration fiscale (factures...)