



La vie ensemble

CONTRAT

PRÉLIMINAIRE DE VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

Entre les soussignés :

La Société **Général Foy Investissement** – SNC au Capital de 300 000 €, ayant son siège social :
19, rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 Paris Cedex 08 – Tél. 01.85.55.10.00 – RCS Paris 392 460 325 – APE 4110 A.

Ci-après dénommée “le RÉSERVANT” d’une part,

ET RÉSERVATAIRE

CO-RÉSERVATAIRE

Nom :

Nom :

Prénoms :

(Nom de jeune fille)
Prénoms :

Adresse :

Code postal :

Ville :

Date de naissance : .. / .. / ..

Date de naissance : .. / .. / ..

Lieu de naissance :

Lieu de naissance :

Nationalité :

Nationalité :

Tél. domicile :

Tél. domicile :

Tél. bureau :

Tél. bureau :

Tél. portable :

Tél. portable :

Adresse e-mail :

Adresse e-mail :

Profession :

Profession :

Ressources annuelles nettes : €

Ressources annuelles nettes : €

Mariés Date et lieu de mariage : .. / .. / ..

à :

Régime matrimonial adopté :

Contrat de mariage : oui non

Date du contrat : .. / .. / .. Notaire :

Divorcé Séparé de corps et de biens Jugement du Tribunal de :

Le : .. / .. / ..

Propriétaire Locataire Charges mensuelles :

Nombre d'enfants à charge : Année de naissance :

Célibataire Veuve ou veuf de :

Concubin Pacsé Date d'enregistrement du pacs : .. / .. / ..

à :

Le conjoint achète t-il ? : oui non

Ci-dessus dénommés “les RÉSERVATAIRES”

d’autre part,

Se plaçant dans le cadre des dispositions des articles L 261.1 et suivants et R 261.1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat, plus spécialement des articles R 261-28 à R 261-31 de ce code ci-après intégralement reproduits.

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

Commune : Opération :
 Lot n° : Maison : modèle Appartement : bâtiment :, étage.
 En division parcellaire En copropriété

Construction telle que figurée au plan ci-annexé

Composition : pièces principales, dont chambres. Surface habitable approximative : m²

Les surfaces annexes approximatives : Garage de m² Parking sous-sol n°
 Parking aérien n° Garage séparé n° de m²
 Box n° Cave n° Loggia Balcon Terrasse

La quote part des parties communes générales affectée aux termes du règlement de copropriété.

Le RÉSERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation qui sont littéralement reproduits ci-après. L'acte de vente de l'immeuble ci-dessus désigné sera réalisé par Maître* L'acte de prêt sera réalisé par le notaire désigné par Général Foy Investissement.

Destination du logement :

Investissement locatif

Résidence principale

Résidence secondaire

Le réservataire déclare ne pas demander le bénéfice de la réduction d'impôts Pinel visé à l'article 199 novovicies du CGI.

Le réservataire déclare demander le bénéfice de la réduction d'impôts Pinel visé à l'article 199 novovicies du CGI.

Le prix de vente convenu et accepté par les parties jusqu'à la livraison complète, TVA incluse, est fixé à : euros.

En lettres : euros.

Le prix qui figure ci-dessus est exprimé TVA incluse au taux actuellement en vigueur*.

En outre, en cas d'augmentation ou de diminution du taux actuel de la TVA, le prix ci-dessus sera majoré ou minoré de l'incidence de cette augmentation ou diminution.

Le RÉSERVANT informe le RÉSERVATAIRE que le présent contrat de réservation est conclu à un prix Hors Taxes, augmenté de la TVA au taux de 20%, sans préjudice de toute modification de ces taux.

* Ce prix déterminé au jour des présentes, hors éventuels effets financiers découlants de contraintes particulières d'ordre administratif, géotechnique, archéologique ou environnemental, est prévu pour être définitif et non révisable.

Dans l'hypothèse de la survenance de l'une ou de plusieurs contraintes ci-avant définies le RÉSERVANT se réserve la faculté, ce qui est accepté par le RÉSERVATAIRE, de modifier le prix de vente afin de tenir compte des effets financiers induits par les contraintes particulières visées ci-dessus.

Dans ce cas, et nonobstant l'application de l'article R 261-31 b du CCH reproduit ci-après, le RÉSERVATAIRE pourra, sous huit jours de la réception de la modification du prix de vente par le RÉSERVANT, notifier à ce dernier son refus d'accepter cette modification, et de demander l'annulation des présentes et la restitution du dépôt de garantie, sans indemnité d'aucune sorte entre les parties, et pour quelle que raison que ce soit.

De ce fait le RÉSERVANT ne prendra pas en considération la franchise de 5% prévue par l'article R 261-31 b du CCH.

Sans réponse du RÉSERVATAIRE à la modification du prix dans le délai sus indiqué, le prix sera majoré ainsi qu'il a été indiqué supra.

Le RÉSERVANT indique que les frais et commissions directs et indirects compris dans le prix d'acquisition du logement TTC et ses éventuelles annexes est de 10% HT du prix de vente TTC. Ce qui représente un montant de € HT.

Le prix de revient correspond au prix d'acquisition du logement TTC .

*Indiqué dans le Tarif Programmes.

ARTICLE III

PAIEMENT DU PRIX

Le prix de vente sera payable comptant le jour de la vente selon l'avancement des travaux. Pour le surplus, au fur et à mesure de cet avancement en fonction des évènements techniques suivants :

	% Appel de fonds	Cumul
A la signature de l'acte notarié	5%	5%
A la déclaration d'ouverture de chantier	10%	15%
Au démarrage des fondations	10%	25%
A l'achèvement des fondations	10%	35%
A l'achèvement du plancher bas du RDC	10%	45%
A l'achèvement du plancher haut du RDC	10%	55%
A la mise hors d'eau	15%	70%
Au démarrage du cloisonnement	10%	80%
Au démarrage des revêtements de sol	10%	90%
A l'achèvement des travaux	5%	95%
A la livraison et remise des clefs	5%	100%

Le jour de la signature de l'acte notarié, le paiement des appels de fonds correspondant au stade des travaux exécutés est immédiatement exigible. Le RÉSERVATAIRE s'engage à retourner les règlements des différents appels de fonds dans le cadre de la grille concernée ci-dessus par retour de courrier. Tout règlement suivant plus de huit jours après la date d'envoi supportera pour tout le mois commencé des agios au taux de 1% par mois.

ARTICLE IV

CONSTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie du droit de préférence qui lui est consenti par le RÉSERVANT, LE RÉSERVATAIRE s'engage à déposer en garantie une somme de 5% (cinq pour cent) du prix de vente prévisionnel indiqué ci-dessus.

ARTICLE V

PAIEMENT DU DEPOT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie dérogatoire d'un montant de **1.500 euros** est dû à compter de la signature du contrat de réservation. Cette somme devra être versée par CHÈQUE ou VIREMENT sur le compte bancaire du notaire, dans les 10 jours suivants la signature du contrat de réservation. A défaut de versement dans le délai susvisé, le présent contrat sera résolu de plein droit, si bon semble au RÉSERVANT, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable ni d'aucune constatation judiciaire, les parties retrouvant leur liberté pleine et entière de contracter.

ARTICLE VI

REPRODUCTION DES TEXTES

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les dispositions des articles R 261-28 à R 261-31 de ce code sont littéralement reproduites ci-après :

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 le délai excède deux ans.

Article R 261-28 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 et spécial comportant une rubrique par RÉSERVATAIRE.

Article R 261-29 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.

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

- Article R 261-30 a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du RÉSERVANT 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.
- Article R 261-31 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 éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé.

e) Si l'immeuble ou la partie de l'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 RÉSERVANT 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.

ARTICLE VII

DÉLAI DE RÉALISATION

Le RÉSERVATAIRE s'oblige à ce que l'acte notarié d'acquisition soit régularisé dans les 90 jours de la signature du présent contrat ou en cas d'impossibilité du fait du RÉSERVANT dans les 10 jours à la première demande de ce dernier.

ARTICLE VIII

CADUCITÉ DU CONTRAT

Dans le cas où le RÉSERVANT n'aurait pas acquis le terrain à construire dans le délai convenu pour la conclusion du contrat définitif, la présente réservation serait réputée non avenue, chaque partie étant alors libérée de tout engagement, sans indemnité de part ni d'autre, et le dépôt de garantie dont il est parlé ci-dessus étant restitué au RÉSERVATAIRE dans un délai de 3 mois. Il en irait de même dans le cas où le RÉSERVANT n'aurait pas, dans ledit délai, obtenu le permis de construire les biens immobiliers objet des présentes.

ARTICLE IX

DÉLAI D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Le RÉSERVANT mènera les travaux de telle sorte que les locaux faisant l'objet du présent contrat soient achevés, au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, au plus tard dans les dix huit mois (maison) ou dans les vingt quatre mois (collectif) de la signature de l'acte notarié de la vente en l'état futur d'achèvement.

Ce délai sera suspendu s'il survenait un cas de force majeure ou plus généralement pour une cause légitime de suspension du délai de livraison. Il en sera ainsi notamment en cas d'intempéries au sens de la réglementation de travaux sur les chantiers de bâtiment. De même, le délai sera, le cas échéant, majoré des jours de retard consécutifs à une interruption de travaux, ou au redressement judiciaire, liquidation des biens ou encore la déconfiture d'une entreprise. Dans tous les cas, la prorogation de délai sera constatée par une attestation d'un homme de l'art, missionné par le réservant pour le chantier considéré, auquel les parties conviennent de se reporter à cet égard.

- Dans le cas où l'acquéreur désirerait faire exécuter des travaux supplémentaires avant l'achèvement de la construction, cette demande de travaux supplémentaires vaudra renonciation au délai de livraison prévu. Cette demande de travaux supplémentaire 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.

- 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 quelques recours que ce soit contre le vendeur.

Dans le cas où le RÉSERVANT serait amené à accepter des travaux supplémentaires avant l'achèvement de la construction, ceux-ci auront dû faire l'objet d'un devis dûment accepté par le RÉSERVATAIRE qui vaudra renonciation au délai de livraison ci-dessus prévu. Cette demande de travaux supplémentaire 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.

ARTICLE X

MISE À DISPOSITION DU LOGEMENT

La mise à disposition sera notifiée par la société venderesse par lettre recommandée avec accusé réception.

1) Le procès verbal de réception, avec ou sans réserve, devra être établi et signé contradictoirement entre les parties. Les travaux correspondant aux réserves, s'il en existe, devront être réalisés dans les 30 jours de leur constat.

2) L'acquéreur a la possibilité de se faire représenter et doit impérativement en informer la société venderesse au minimum huit jours avant la livraison. En cas d'absence ou de non représentation, le procès verbal sera établi par le RÉSERVANT et notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception.

3) En tout état de cause, la prise de possession du logement par le propriétaire ou son locataire vaudra réception tacite sans réserve et impliquera l'exigibilité des sommes dues.

ARTICLE XI

DROITS DE RÉTRACTATION

ARTICLE 72 de la loi numéro 2000-1208 du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain codifié à l'article L271-1 du CCH.

Conformément aux dispositions de **l'Article L271-1 du code de la construction et de l'habitation** les parties conviennent expressément que le contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au **RÉSERVATAIRE**.

Le **RÉSERVATAIRE** aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 10 (dix) jours à compter du lendemain de la date de la première présentation de la lettre recommandée. La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

EN CAS DE NON CONCLUSION DE LA VENTE DU FAIT DU RÉSERVANT

Les fonds déposés en garantie seront restitués au RÉSERVATAIRE sans aucune retenue ni pénalité d'aucune sorte, dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- a) La vente n'est pas conclue du fait du RÉSERVANT dans les 18 mois à compter des présentes. Il en sera ainsi :
 - 1) Si le RÉSERVANT n'adresse pas au RÉSERVATAIRE dans le délai fixé ci-dessus, la lettre recommandée portant notification du projet d'acte et constituant l'offre à laquelle le RÉSERVANT s'est obligé.
 - 2) Si le RÉSERVANT ne signe pas l'acte de vente dressé en conformité du projet notifié par lui au RÉSERVATAIRE avant l'expiration du délai de un an ci-dessus arrêté.
- b) Si les conditions du projet d'acte proposé présentent par rapport aux prévisions du contrat de vente l'une des différences anormales telles que prévues à l'article R 261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation.

EN CAS DE NON CONCLUSION DE LA VENTE DU FAIT DU RÉSERVATAIRE

Si le RÉSERVATAIRE renonçait à acquérir, bien que les conditions du projet d'acte ne présentent, par rapport aux prévisions du présent contrat préliminaire de vente, aucune des différences anormales indiquées ci-dessous, cela donnerait lieu au versement par le RÉSERVATAIRE d'une indemnité forfaitaire correspondant, à 5% du contrat de vente. Les fonds déposés en garantie seront appréhendés par le RÉSERVANT à titre de provision pour l'indisponibilité entre ses mains des biens formant l'objet du présent contrat.

Le RÉSERVANT s'oblige envers le RÉSERVATAIRE qui accepte cet engagement, à lui offrir dans les conditions prescrites par l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-dessus reproduit, de réaliser l'acquisition des locaux objet des présentes. Cette offre d'acquérir lui sera faite avant l'expiration dudit délai et en même temps que lui sera notifié le projet d'acte de vente. Le RÉSERVATAIRE disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour prendre la décision soit d'acquérir aux conditions du projet notifié, soit de ne pas acquérir.

La réalisation de la vente interviendra par devant le notaire désigné à l'article I.

Le RÉSERVATAIRE sera considéré comme renonçant à l'acquisition avec les conséquences ci-dessus stipulées à l'article XII "SORT DU DÉPOT DE GARANTIE", s'il ne répond pas à cette offre et s'il n'effectue pas les versements ci-dessus prévus.

Le défaut de signature de l'acte notarié de vente dans les délais et conditions ci-dessus indiqués rendra au RÉSERVANT sa pleine et entière liberté par la seule survenance du terme sans mise en demeure préalable, le RÉSERVATAIRE s'interdisant d'entraver de quelque manière que ce soit la libre disposition des locaux dont il s'agit.

Le RÉSERVATAIRE s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, à fournir sans retard tous renseignements et documents nécessaires pour permettre le dépôt du dossier dans les 15 jours de la réception par lettre recommandée des présentes conformément à l'article 72 de la loi du 13 décembre 2000 reprise aux conditions générales (Article L271-1 du CCH). Il devra en justifier à première demande au RÉSERVANT, faute de quoi, ce dernier pourrait invoquer la caducité des accords. Le RÉSERVATAIRE s'engage à effectuer toutes les formalités nécessaires pour obtenir l'accord de prêt dans un délai maximum d'1 mois de la demande de prêt.

En cas du refus de prêt par le premier établissement financier, le RÉSERVATAIRE s'oblige à constituer et à redéposer son dossier auprès d'un autre organisme financier, qui pourrait si besoin lui être proposé par le RÉSERVANT, dans les quinze jours de la notification du refus de prêt. Dans cette hypothèse, le délai de réalisation de la condition ci-dessus sera prorogé d'un mois.

RÉALISATION DE LA CONDITION

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par le simple avertissement écrit de l'établissement prêteur, informant que le prêt est accordé.

Si la condition suspensive n'était pas réalisée pour un fait ne dépendant pas de la volonté du RÉSERVATAIRE dans le délai de 2 mois à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenu. Le dépôt de garantie sera alors restitué au RÉSERVATAIRE.

ARTICLE XV PRÉVENTION CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

Dans le cadre notamment d'une réservation, d'un achat ou de la vente d'un bien, un professionnel de l'immobilier est soumis à des obligations légales définies par le Code monétaire et financier relatives à la prévention contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme qui le contraignent à exiger certaines informations de ses clients.

C'est pourquoi lors de la réservation et tout au long de la relation commerciale, le RÉSERVANT et/ou le Vendeur sera amené à poser des questions et à demander certains documents permettant de mieux connaître son client.

Le RÉSERVATAIRE et/ou l'acquéreur pourra être invité à fournir notamment les informations et documents suivants :

Pour une personne physique :

- Copie de la pièce d'identité de chaque réservataire en cours de validité, comportant photo et signature
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Informations sur la profession de chaque réservataire
- Informations sur les revenus de chaque réservataire (avis d'imposition)
- Informations sur l'origine des fonds propres

Pour une personne morale :

- Kbis de moins de trois mois
- Statuts à jour
- Mandat/Pouvoir – Pièce d'identité du signataire en cours de validité, comportant photo et signature
- Pièce d'identité du dirigeant social et de chaque associé détenant plus de 25% des parts ou actions de la société, en cours de validité, comportant photo et signature
- Information sur le chiffre d'affaire

ARTICLE XVI NOTIFICATION PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Conformément à l'article 1369-8 du code civil, chaque RÉSERVATAIRE autorise le RÉSERVANT ainsi que le notaire du programme à lui adresser toutes notifications pour les besoins du dossier par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à la ou les adresses suivantes :

Adresse mail du RÉSERVATAIRE :

Adresse mail du CO-RÉSERVATAIRE :

Chaque RÉSERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, chaque RÉSERVATAIRE garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. Le RÉSERVATAIRE 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 RÉSERVATAIRE au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par ce RÉSERVATAIRE et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

Le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir été informé que l'expéditeur de la notification sera "AR24.fr" tiers en charge de la notification et de son accusé de réception, et non le RÉSERVANT ou le notaire du programme.

Et, lecture faite, le RÉSERVATAIRE a signé en cet endroit :

LE RÉSERVATAIRE

LE CO-RÉSERVATAIRE

ARTICLE XVII SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

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.

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège et domicile respectifs, toutes contestations qui pourraient survenir seront portées devant les tribunaux du ressort du siège du RÉSERVANT.

Le RÉSERVANT en sa qualité de responsable du traitement, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel pour la gestion de la vente d'immeubles neufs. Ces traitements sont fondés sur l'exécution d'un contrat.

Le RÉSERVANT déclare appartenir au Groupe NEXITY lequel tient à jour un registre des traitements mis en œuvre et qui effectue les formalités relatives à la collecte et au traitement des données personnelles au titre du présent service.

Les données collectées sont indispensables à ces traitements. Elles sont destinées aux services concernés de NEXITY, et, le cas échéant, à ses sous-traitants et prestataires. Les sous-traitants et prestataires en question sont soumis à une obligation de confidentialité et ne peuvent utiliser ces données qu'en conformité avec les dispositions contractuelles et la législation applicable.

Les données personnelles sont susceptibles d'être conservées pendant une durée qui ne saurait excéder la durée de la relation contractuelle augmentée de toute prescription légale.

Conformément à la législation en vigueur, l'utilisateur a la possibilité d'exercer ses droits pour accéder, rectifier, effacer les données, limiter leurs traitements, s'y opposer et demander la portabilité de celles-ci. Le RESERVATAIRE peut également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de ses données à caractère personnel après son décès.

Ces droits s'exercent soit par courrier électronique adressé à : informatique-libertés@nexity.fr ou par courrier postal à l'attention du Délégué à la Protection des Données (DPO) – Nexity SA – 19 Rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 PARIS Cedex 08, accompagné d'une copie d'un titre d'identité.

A noter que le **délai prévisionnel de la signature de l'acte** ainsi que le **délai prévisionnel d'achèvement** visés aux conditions particulières du contrat de réservation sont indiqués sous réserve que les conséquences de la crise sanitaire liées au covid-19 ne perturbent pas l'avancement du projet au-delà de ce qui peut être estimé au jour de la signature du contrat.

Fait à : Le : / /

RÉSERVATAIRE

CO-RÉSERVATAIRE

LE RÉSERVANT par délégation



La vie ensemble

ANNÉE 2022

ENGAGEMENTS EXCEPTIONNELS

Du 01/10/2022 au 31/12/2022

Le représentant, dûment habilité, de la société **Général Foy Investissement**,
SNC au Capital de 300 000 €, domiciliée: 19, rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 Paris Cedex 08
RCS Paris 392 460 325 – APE 4110 A, certifie que :

RÉSERVATAIRE Nom Prénom

CO-RÉSERVATAIRE Nom Prénom

Demeurant

Acquéreur du lot n° de l'opération

Située à Département

Pour le prix ferme et définitif de euros.

pourront bénéficier des avantages commerciaux ci-dessous énoncés sous réserve que toutes les obligations et délais énumérés au verso soient respectés.

Engagements offerts pour tous les contrats signés devant notaire avant le **31/12/2022**

ENGAGEMENTS EXCEPTIONNELS

La société Général Foy Investissement s'engage à prendre en charge :

1) **Les frais de notaire.**

2) **Les intérêts intercalaires** pendant la construction* (de l'acte notarié à la date de mise à disposition du logement prévue par la société) pour tout financement réalisé par la société vendeuse.

3) **Les frais de recherche et de mise en place du premier locataire**, sur justificatif transmis par le gestionnaire sélectionné par le réservataire.

4) **Les frais de branchement EDF-GDF.**

5) **Les aménagements "paysagés extérieurs".**

Le **réservataire** s'engage à donner mandat non exclusif au gestionnaire qu'il a sélectionné et qu'il a habilité à cet effet, pour rechercher le premier locataire, sur la base d'un loyer mensuel prévisionnel, charges comprises, sous réserve de la fluctuation du marché, de : € Loyer principal

dans le cadre des dispositions fiscales en vigueur (voir article VII du présent avenant), avec une marge de variation de moins dix pour cent, à effet de la livraison.

En cas de retard dans la mise en place du premier locataire, le réservataire garantira le loyer prévisionnel indicatif fixé ci-dessus après une période de franchise qui court du jour de la livraison au dernier jour du mois civil suivant (à compter du 1^{er} août pour une livraison courant juin) la garantie est limitée à six mois maximum. Une copie du mandat de recherche, dûment signé, devra être transmis, 30 jours avant la livraison, au réservataire pour la mise en place de l'éventuelle garantie de loyer.

*- Les intérêts intercalaires seront pris en charge à 100 % sur justificatifs d'avis de débit, pour tout financement réalisé par la société vendeuse.

- Dans le cas d'un financement réalisé directement par le client ou par l'intermédiaire d'un mandataire, les intérêts intercalaires seront pris en charge sur justificatifs d'avis de débit bancaire, dans la limite d'un montant global ne pouvant pas dépasser 0,75 % du prix de vente TTC. La demande de prêt devra avoir été supervisée auprès des organismes prêteurs par le service financement de la société vendeuse.

LE RÉSERVANT par délégation

À Paris, le / /

OBLIGATIONS ET DÉLAIS À RESPECTER PAR LES RÉSERVATAIRES

Les RÉSERVATAIRES bénéficieront des engagements spécifiques, sous réserve de :

ARTICLE I

Respecter strictement les dates de convocation pour la signature de l'acte authentique par le notaire désigné par Général Foy Investissement.

ARTICLE II

Donner mandat au représentant habilité de la société pour effectuer en leur lieu et place les appels de fonds conformément à la grille du contrat afin d'éviter tous les retards qui annuleraient les engagements précités.

ARTICLE III

S'obliger à retourner les différents appels de fonds dans le cadre de la grille concernée (art. V du contrat) par retour du courrier.

ARTICLE IV

S'engager à prendre toutes dispositions pour prévoir par avance ses débloqués de fonds. Tout règlement arrivant plus de huit jours après la date d'envoi supportera pour tout mois commencé des intérêts de retard de 1 % par mois et annulera tous les engagements précités.

ARTICLE V

S'engager à honorer pour le jour fixé à l'effet de constater la mise à disposition du logement, l'appel de fonds correspondant au dernier stade d'avancement.

ARTICLE VI

S'engager à respecter les modalités de régularisation du procès-verbal de mise à disposition du logement telles que définies à l'article X du contrat.

ARTICLE VII

Le RÉSERVATAIRE reconnaît également être parfaitement informé des dispositions prévues à l'article 199 novovicies du CGI, relatif à la réduction d'impôt en matière d'investissement locatif.

ARTICLE VIII

A respecter les articles III, IV, V, VII, XI, XIII, XIV et XVIII du contrat préliminaire.

Fait à :

Le : / /

RÉSERVATAIRE

CO-RÉSERVATAIRE



La vie ensemble

ANNEXE N° AU CONTRAT DE RÉSERVATION DU INFORMATION MODIFICATION DES TAUX DE RÉDUCTION D'IMPOT DIT "PINEL"

ENTRE La société NEXITY IR PROGRAMMES

Ci-après dénommée le RÉSERVANT
D'une part,

ET
Monsieur/Madame
Demeurant

Ci-après dénommé le RÉSERVATAIRE du lot N° de l'opération
Située à département en date du
D'autre part,

Il est ici précisé que le RÉSERVATAIRE souhaite se porter acquéreur du lot réservé, objet des présentes, en vue de réaliser un investissement dit PINEL, tel que défini par l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts.

À ce titre le RÉSERVANT informe le RÉSERVATAIRE que le taux de cette réduction d'impôt varie en fonction de la date de signature de l'acte authentique de vente, de la date de dépôt de la demande de permis de construire et du respect de critères de qualité d'usage et de performance énergétique et environnementale instaurés par le décret n°2022-384 du 17 mars 2022.

La loi de finances pour 2021 a prolongé le dispositif PINEL aux investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2024. Cependant, le législateur a décidé de réduire progressivement les taux de la réduction d'impôt Pinel selon les modalités suivantes :

DURÉE ENGAGEMENT DE LOCATION	ANNÉE D'ACQUISITION		
	2021/2022	2023	2024
6 ans	12%	10,5%	9%
9 ans	18%	15%	12%
12 ans	21%	17,5%	14%

Toutefois les taux de réduction d'impôt applicables aux acquisitions en 2021/2022 sont maintenus pour les acquisitions intervenant en 2023 et 2024 pour les logements :

- situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) ;
- ou qui répondent aux critères de qualité d'usage et de performance énergétique et environnementale instaurés par le décret n°2022-384 du 17 mars 2022.

Les critères cumulatifs de qualité d'usage et de performance énergétique et environnementale posés par le décret n°2022-384 du 17 mars 2022 sont les suivants :

CRITÈRES RELATIFS À LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE		
DATE DE SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE	DATE DE DÉPÔT DE LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE	
	Avant le 01/01/2022	Après le 01/01/2022
2023	Label "E+C-" : E3/E4 – C1/C2 + DPE Classe A	Seuils 2025 de la RE 2020
2024	Label "E+C-" : E3/E4 – C1/C2 + DPE Classe A	Seuils 2025 de la RE 2020 + DPE Classe A

CONDITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ D'USAGE DU LOGEMENT (Quelle que soit la date de la demande de permis de construire)			
TYPE DE LOGEMENT	SURFACE HABITABLE MINIMUM	SURFACE EXTÉRIEURS PRIVATIFS OU À JOUISSANCE PRIVATIVE MINIMUM	CRITÈRE SUPPLÉMENTAIRE
T1	28 m ²	3 m ²	
T2	45 m ²	3 m ²	
T3	62 m ²	5 m ²	Présence d'une ouverture sur l'extérieur (fenêtre ou porte-fenêtre) sur au moins deux façades d'orientations différentes
T4	79 m ²	7 m ²	
T5	96 m ²	9 m ²	

Le taux de réduction d'impôt sera donc connu à la date de réitération de la présente réservation par acte authentique, et applicable sous réserve du respect des autres conditions d'éligibilité.

Fait à :

Le : / /

RÉSERVATAIRE

CO-RÉSERVATAIRE