

Notice d'information client relative à une acquisition immobilière

(éligible au dispositif fiscal « PINEL ANCIEN »)

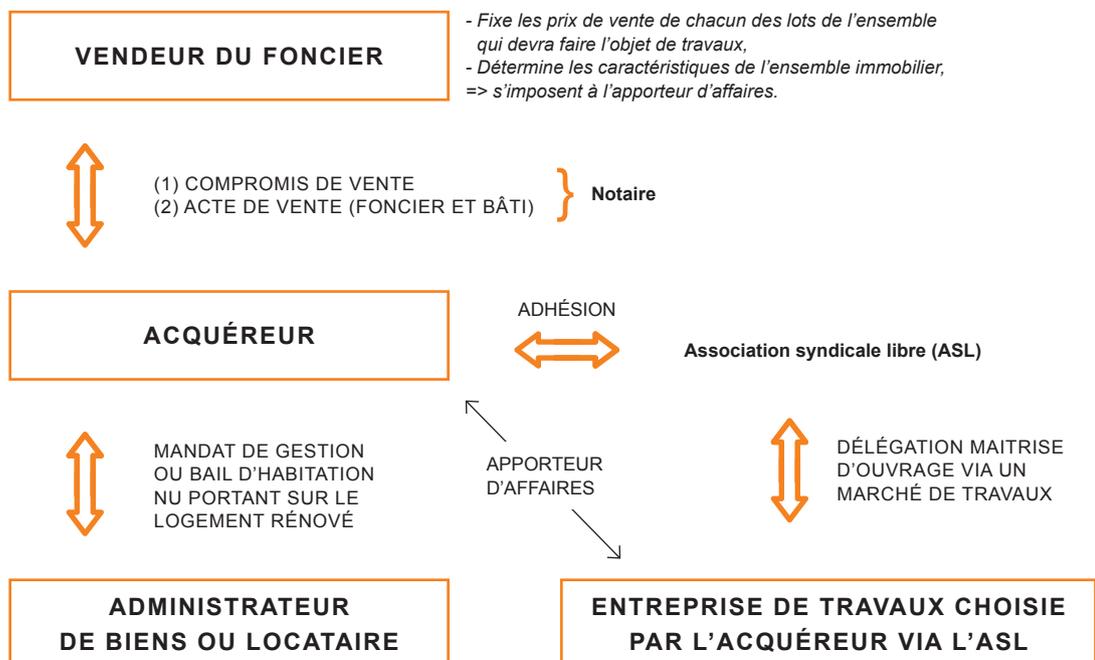
Vous projetez d'acquérir un lot nu dans la résidence dont les caractéristiques sont développées dans votre compromis de vente. En tant qu'ACQUÉREUR, vous êtes avisé au moyen de la présente note du contexte entourant votre investissement ainsi que des dispositions législatives et réglementaires applicables 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



PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION ET DES INTERVENANTS

SCHÉMA DE L'OPÉRATION



Paraphes

--	--

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. Achat du foncier

Intervenant	Le Vendeur – propriétaire du foncier En sa qualité de vendeur, propriétaire du foncier devant faire l'objet de travaux rénovation, il sera tenu de respecter l'ensemble des obligations s'imposant au vendeur.
--------------------	---

2. Mise en relation

Intervenant	L'Apporteur d'affaires Il a été chargé en vertu d'un contrat d'apport d'affaires signé avec l'entreprise générale des travaux ou avec un autre apporteur d'affaires d'une mission consistant à lui présenter des acquéreurs souhaitant rénover un bien immobilier vendu à l'état de plateau et pour lesquels des travaux sont nécessaires.
Son rôle	- Mettre en relation l'acquéreur avec une entreprise générale de travaux - Informer l'acquéreur (par la présente notice) des caractéristiques de l'opération.

L'investisseur ayant choisi d'investir au sein de l'ensemble immobilier, un compromis de vente est signé entre celui-ci et le Vendeur.

L'Apporteur d'affaires est un simple intermédiaire qui ne pourra être tenu des obligations légales ni du Vendeur, ni du Maître d'ouvrage délégué.

3. Réalisation des travaux

Intervenant	L'Entreprise Générale de travaux En sa qualité de Maître d'ouvrage délégué, elle a été contactée par le vendeur afin de proposer ses services techniques à l'Association Syndicale Libre (ASL) à laquelle adhéreront les futurs propriétaires. Elle a pour rôle l'exécution des travaux de rénovation. Dès la signature du marché de travaux entre l'ASL et l'entreprise de travaux, l'ASL devient alors le maître d'ouvrage.
Son rôle	- Signer un contrat de marché de travaux avec l'ASL à laquelle auront adhéré les acquéreurs. - Accomplir l'ensemble des travaux prévus par le contrat de marché de travaux signé par l'ASL.

4. Gestion du bien immobilier

Intervenant	L'acquéreur lui-même ou l'administrateur de biens mandaté Dans le cas où l'achat du bien serait effectué dans l'optique de bénéficier du dispositif fiscal « Pinel Ancien », le bien doit faire l'objet d'une mise 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.

AVERTISSEMENTS

L'acquisition projetée ne s'inscrit pas dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover (VIR). L'acquéreur reconnaît être parfaitement informé du cadre légal de cette opération et qu'il ne bénéficie pas du régime de la VIR. En conséquence, il appartient à l'acquéreur, de souscrire ultérieurement à l'acquisition du foncier, à un marché de travaux de son choix, par l'intermédiaire de l'ASL constituée.

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 ANCIEN, 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.

Paraphes

<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------

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 1er 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 :

- 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'acquies 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.

Paraphes

--	--

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 d'achèvement des travaux).
- 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 2^e 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 sauf si les travaux sont déjà achevés à la date de l'acquisition auquel cas la date d'acquisition fait foi)
- 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 démembré (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 des travaux du logement 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.

Paraphes

--	--

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 rénovation**
La date de livraison indiquée par le Maître d'ouvrage délégué a un caractère indicatif.
Un décalage de livraison des travaux pourra éventuellement résulter de causes dites « légitimes » de retard.
- **Quant aux conditions de mise en location**
Les conditions de mise en location sont, par définition, fonction du marché locatif local et de la réglementation en vigueur au moment de la conclusion des baux, intervenant postérieurement à l'acquisition et à l'achèvement des travaux.
- **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 ont une simple valeur indicative. La responsabilité de l'apporteur d'affaires ne saurait en aucun cas être engagée à ce titre.
- **L'acquéreur reconnaît être informé que les conditions entourant son acquisition au jour de la conclusion 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'acquisition, qui résulteraient de l'inexactitude ou du caractère erroné des informations transmises par l'acquéreur, d'un problème lié aux travaux ou la mise en location de l'immeuble, sont postérieurs et extérieurs à l'intervention de l'apporteur d'affaires et ne pourront donc en aucun cas engager sa responsabilité.

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.*

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'apporteur d'affaires 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) :

- 12 % si l'engagement de location est d'une durée de 6 ans
(taux fixé à 10,5% pour les opérations réalisées en 2023 et à 9% pour les opérations réalisées en 2024)
- 18 % si l'engagement de location est d'une durée de 9 ans ou prorogé jusqu'à 9 ans
(taux fixé à 15% pour les opérations réalisées en 2023 et à 12% pour les opérations réalisées en 2024)
- 21 % si l'engagement de location est prorogé jusqu'à 12 ans
(taux fixé à 17,5% pour les opérations réalisées en 2023 et à 14% pour les opérations réalisées en 2024)

Paraphes

--	--

Base de calcul de la réduction d'impôt :

prix de revient du ou des logements = (montant d'acquisition du foncier + frais d'actes notariés payés par l'acquéreur + montant des travaux de transformation ou de réhabilitation), retenu dans la limite des plafonds fixés (à hauteur 300 000 € maximum 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 des travaux 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

Etant 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...).

L'apporteur d'affaires atteste avoir réalisé l'ensemble des vérifications nécessaires à cette fin et certifie exactes les informations figurant dans la présente notice. En outre, l'apporteur d'affaires atteste n'avoir connaissance, au jour de la signature de la présente notice, d'aucun élément de nature à faire.

A, le

A, le

Nom et prénom **Acquéreur 1**

Nom et prénom **Acquéreur 2**

.....

.....

Signature, précédée de la mention « lu et approuvé »

Signature, précédée de la mention « lu et approuvé »

Paraphes

Notice d'information client relative à une acquisition immobilière

(éligible au dispositif fiscal « DÉFICIT FONCIER »)

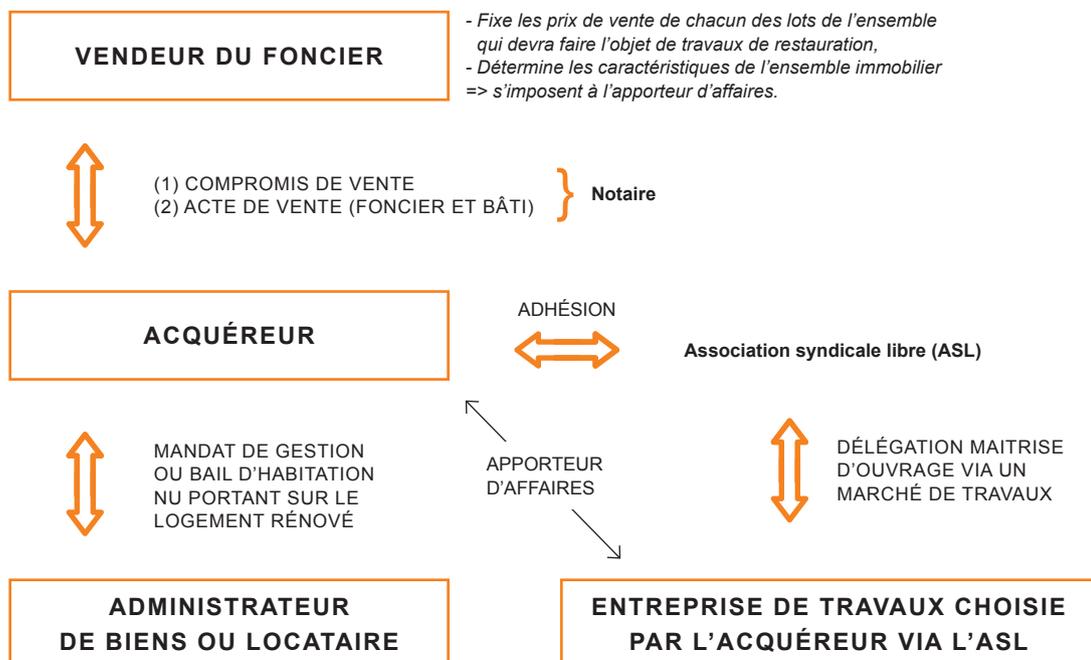
Vous projetez d'acquérir un lot nu dans la résidence dont les caractéristiques sont rappelées dans votre compromis de vente. En tant qu'ACQUÉREUR, vous êtes avisé au moyen de la présente note du contexte entourant votre investissement ainsi que des dispositions législatives et réglementaires applicables 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



PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION ET DES INTERVENANTS

SCHÉMA DE L'OPÉRATION



Paraphes

--	--

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. Achat du foncier

Intervenant	Le Vendeur – propriétaire du foncier En sa qualité de vendeur, propriétaire du foncier devant faire l'objet de rénovation, il sera tenu de respecter l'ensemble des obligations s'imposant au vendeur.
--------------------	---

2. Mise en relation

Intervenant	L'Apporteur d'affaires Il a été chargé en vertu d'un contrat d'apport d'affaires signé avec l'entreprise générale des travaux ou avec un autre apporteur d'affaires d'une mission consistant à lui présenter des acquéreurs souhaitant faire réhabiliter un bien immobilier vendu à l'état de plateau et pour lesquels des travaux sont nécessaires.
Son rôle	- Mettre en relation l'acquéreur avec une entreprise générale de travaux - Informer l'acquéreur (par la présente notice) des caractéristiques de l'opération.

L'investisseur ayant choisi d'investir au sein de l'ensemble immobilier, un compromis de vente est signé entre celui-ci et le Vendeur.

L'Apporteur d'affaires est un simple intermédiaire qui ne pourra être tenu des obligations légales ni du Vendeur, ni du Maître d'ouvrage délégué.

3. Réalisation des travaux

Intervenant	L'Entreprise Générale de travaux En sa qualité de Maître d'ouvrage délégué, elle a été contactée par le vendeur afin de proposer ses services techniques à l'Association Syndicale Libre (ASL) à laquelle adhéreront les futurs propriétaires. Elle a pour rôle l'exécution des travaux de rénovation. Dès la signature du marché de travaux entre l'ASL et l'entreprise de travaux, l'ASL devient alors le maître d'ouvrage.
Son rôle	- Signer un contrat de marché de travaux avec l'ASL à laquelle auront adhéré les acquéreurs. - Accomplir l'ensemble des travaux prévus par le contrat de marché de travaux signé par l'ASL.

4. Gestion du bien immobilier

Intervenant	L'acquéreur lui-même ou l'administrateur de biens mandaté Dans le cas où l'achat du bien serait effectué dans l'optique de bénéficier du dispositif fiscal « Déficit foncier », le bien doit faire l'objet d'une mise 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.

AVERTISSEMENTS

L'acquisition projetée ne s'inscrit pas dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover (VIR). L'acquéreur reconnaît être parfaitement informé du cadre légal de cette opération et qu'il ne bénéficie pas du régime de la VIR. En conséquence, il appartient à l'acquéreur, de souscrire ultérieurement à l'acquisition du foncier, à un marché de travaux de son choix, par l'intermédiaire de l'ASL constituée.

RÉGLEMENTATION FISCALE APPLICABLE À VOTRE ACQUISITION

ESPRIT DU DISPOSITIF

Le propriétaire d'un bien immobilier mis en location se trouve en situation de déficit foncier lorsque ses charges annuelles de propriété (frais de gestion et d'administration, impôts dont la taxe foncière, dépenses de réparation d'entretien et d'amélioration, provisions sur charge, charges locatives, primes d'assurance, intérêts et frais d'emprunt...) sont plus importantes que les revenus locatifs encaissés. Le montant du déficit foncier créé est alors déductible du revenu global imposable, sous certaines conditions.

Paraphes

<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------

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

- Acquisition d'un bien immobilier existant devant faire l'objet de travaux d'amélioration, de réparation et d'entretien en vue de l'acquisition ou de la conservation des revenus, et dont les revenus sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers (pas de possibilité de faire de la location meublée).
- Le bien immobilier rénové doit être affecté, de manière effective et permanente, à la location nue jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit foncier sur le revenu global au titre d'une année.

CONDITIONS DE L'IMPUTATION DU DÉFICIT FONCIER SUR LE REVENU GLOBAL

BÉNÉFICIAIRES DU DISPOSITIF

Ce dispositif s'adresse :

- Aux personnes physiques passibles de l'impôt sur le revenu (y compris dans le cadre d'une indivision) ou aux sociétés transparentes ou translucides non soumises à l'IS et fiscalement domiciliées en France.
- Possibilité de démembrement de propriété (usufruit/nue-propriété).

OPTION POUR LE RÉGIME RÉEL

Le déficit foncier ne peut être imputé sur le revenu global que si le contribuable est soumis ou a opté pour le régime réel d'imposition et non pour le régime micro-foncier.

DÉFINITIONS DU REVENU FONCIER ET DU DÉFICIT IMPUTABLE SUR LE REVENU GLOBAL

Le revenu foncier brut imposable correspond aux loyers et prestations fournis par le locataire en contrepartie de la mise à disposition du bien ainsi que les sommes conservées (dépôt de garantie) au titre des loyers impayés.

Le résultat net foncier correspond à la différence entre le montant du revenu foncier brut imposable et le montant des charges déductibles.

Lorsque le résultat net foncier provenant d'un immeuble est négatif, le déficit est en premier lieu imputé sur les autres revenus fonciers réalisés par le contribuable. En cas de déficit net, celui-ci doit alors être réparti entre la fraction résultant des intérêts d'emprunts et celle résultant des autres dépenses.

=> Seule est imputable sur le revenu global, la fraction du déficit qui résulte des autres dépenses, et cela dans la limite annuelle de 10 700 euros. La fraction du déficit foncier qui ne pourra pas s'imputer sur le revenu net global sera reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

=> La fraction résultant des intérêts d'emprunts est imputable uniquement sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

On entend par intérêts d'emprunts, les intérêts d'emprunts contractés par le propriétaire pour la conservation, l'acquisition, la réparation ou l'amélioration des immeubles mais également des intérêts d'emprunts contractés par les membres des sociétés éligibles pour acquérir leurs parts. Les frais accessoires à un emprunt (frais de dossier, assurance...) sont assimilés aux intérêts.

Les autres dépenses comprennent toutes les autres charges déductibles (article 31 du Code Général des Impôts) :

- Frais d'administration et de gestion
- Impôts (ex : taxe foncière)
- Charges locatives = charges locatives non remboursées par le locataire ou versées par le propriétaire durant la vacance locative
- Provisions pour charges de copropriété
- Primes d'assurance
- Dépenses de travaux (dépenses de réparation et d'entretien ainsi que les dépenses d'amélioration à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ainsi que les dépenses au titre desquelles le propriétaire bénéficie du crédit d'impôt sur le revenu).

Paraphes

--	--

ENGAGEMENT DE LOCATION

Lorsqu'un contribuable, propriétaire d'un bien, impute un déficit foncier sur son revenu global au titre d'une année, le bien immobilier rénové doit être affecté, de manière effective et permanente, à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation. Il en est de même lorsqu'une société est propriétaire de l'immeuble si certains associés ont bénéficié d'une imputation de déficit sur leur revenu global. Les associés doivent également conservé leurs parts pendant cette même durée. Le non-respect de l'engagement de location nue entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

REMISE EN CAUSE DES AVANTAGES FISCAUX ET FINANCIERS

ALÉAS INHÉRENTS À VOTRE INVESTISSEMENT

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

■ **Quant au déroulement de l'opération de rénovation**

La date de livraison indiquée par le Maître d'ouvrage délégué a un caractère indicatif.

Un décalage de livraison des travaux pourra éventuellement résulter de causes dites « légitimes » de retard.

■ **Quant aux conditions de mise en location**

Les conditions de mise en location sont, par définition, fonction du marché locatif local et de la réglementation en vigueur au moment de la conclusion des baux, intervenant postérieurement à l'acquisition et à l'achèvement des travaux.

■ **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 ont une simple valeur indicative. La responsabilité de l'apporteur d'affaires ne saurait en aucun cas être engagée à ce titre.

■ **L'acquéreur reconnaît être informé que les conditions entourant son acquisition au jour de la conclusion 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'acquisition, qui résulteraient de l'inexactitude ou du caractère erroné des informations transmises par l'acquéreur, d'un problème lié aux travaux ou la mise en location de l'immeuble, sont postérieurs et extérieurs à l'intervention de l'apporteur d'affaires et ne pourront donc en aucun cas engager sa responsabilité.

CAS DE REMISE EN CAUSE DE L'AVANTAGE FISCAL

L'avantage fiscal est remis en cause en cas de non-respect des conditions d'imputation notamment dans les cas suivants :

- Déduction de charges locatives non admises par l'article 31 du Code Général des Impôts (ex : travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement).
- Cession du logement, à titre onéreux comme à titre gratuit, pendant la période d'engagement de location ou des titres pendant la période d'engagement de conservation de parts.
- Non-respect de l'affectation effective et permanente du logement à la location nue jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle de l'imputation du déficit foncier sur le revenu global au titre d'une année. L'affectation à la location meublée dans ce délai est assimilée à une rupture de la location.

L'apporteur d'affaires atteste avoir réalisé l'ensemble des vérifications nécessaires à cette fin et certifie exactes les informations figurant dans la présente notice. En outre, l'apporteur d'affaires atteste n'avoir connaissance, au jour de la signature de la présente notice, d'aucun élément de nature à faire douter du bon déroulement de l'opération ou mettant en doute le caractère exact des informations transmises par les autres intervenants à l'opération.

A, le

A, le

Nom et prénom **Acquéreur 1**

Nom et prénom **Acquéreur 2**

Signature, précédée de la mention « lu et approuvé »

Signature, précédée de la mention « lu et approuvé »