



ARTICLE 1 - REFERENCE DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION

Le RESERVANT est bénéficiaire de promesses de vente portant sur un terrain situé **135 Avenue Flouquet / 2 à 8 rue Geneviève / Sentier des Roux - 94 240 L'Haÿ-les-Roses**.

Le terrain d'assiette du programme objet du présent contrat est constitué des terrains cadastrés **AD 12, AD 13, AD 14, AD 15 et AD 16** pour une superficie d'environ **1 479,90 m²**.

Le projet est décomposé en deux bâtiments : bâtiment A (côté avenue Flouquet) et bâtiment B (côté sentier des roux).

Un permis de construire a été obtenu le **02 Juin 2026** portant le numéro **PC 09403825W1041** et devenu exécutoire le 02 juin 2026 en vue de réaliser une opération immobilière composée prévisionnellement de :

- 46 logements collectifs en accession libre sur deux bâtiments,
- 46 places de stationnement sur un niveau de rez-de-chaussée et de sous-sol (depuis le bâtiment A),
- 8 caves

Le programme immobilier est composé de deux bâtiments : le bâtiment A donnant sur l'Avenue Flouquet qui s'élève jusqu'en R+5 et le bâtiment B qui s'élève jusqu'en R+3 ; le tout représentant une surface de plancher d'environ 2861 m².

Le permis de construire n'est à ce jour pas définitif. Un recours contentieux à l'encontre du permis de construire est actuellement pendant devant le tribunal Administratif de Melun.

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE qu'il se réserve la possibilité de vendre plusieurs logements du programme immobilier à un investisseur institutionnel. Ces logements pourront être situés en diffus dans les différents étages des bâtiments A et B.

Pour la parfaite information du RESERVATAIRE, le RESERVANT déclare :

- Que le terrain est situé dans le périmètre d'un lotissement
- Que le terrain n'est pas situé en secteur d'information sur les sols
- Le rapport de sols en date du 18/04/2025 (G2 AVP – GEOLIA) fait apparaître la nécessité de créer un plancher porté et des fondations profondes de type pieux.
- qu'il prendra les mesures nécessaires afin que le site soit dans un état compatible avec l'usage défini par le permis de construire conformément à l'article L.511-1 du Code de l'environnement.

ARTICLE 2 – BENEFICE DE LA TVA REDUITE

Depuis 2006, les logements neufs situés dans les zones ciblées par la politique de la Ville peuvent être acquis au taux réduit de TVA (5,5%) dès lors que certaines conditions sont remplies tenant :

- à l'usage de résidence principale du logement (aucune condition de primo accédant)
- au niveau de ressources des réservataires (plafond PLS+11%)
- au lieu de situation de l'immeuble.

2.1. Déclarations du RESERVANT

L'article 278 sexies I- 11°bis du code général des impôts prévoit que la taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit en ce qui concerne « *Les livraisons d'immeubles et les travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logements dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement ne dépassent pas les plafonds prévus à la première phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et situés, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville définis à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine qui font l'objet d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la même loi ou entièrement situés, à la même date, à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers* » (...).

Paraphes

Le Réservant (Société)

Le(s) Réservataire(s) (Client(s))

Janvier 2026

ANNEXE AUX CONDITIONS PARTICULIERES

Le RESERVANT déclare que le bâtiment de l'opération est entièrement situé dans la zone des 300 mètres du quartier prioritaire de la politique de la ville, dénommé *La Vallée aux Renards*. Le QPV *La Vallée aux Renards* est rattaché au contrat de ville de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre.

Le RESERVANT précise que le prix de vente des logements bénéficiant de la TVA à taux réduit fait l'objet d'un plafonnement. Le plafond est fixé en euros HT par mètre carré de surface utile et en fonction de la localisation géographique du logement.

Plafonds des prix 2026 (en € /m²)*

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Valeurs plafond HT par m² de surface utile	5837€	4423€	3542€	3269€**	2857€**

*plafonds PSLA suivant évolution de l'ICC (-5,40%) Arr. 24 févr. 2026, JO, 7 mars 2026

** prix inchangés par rapport à 2025

2.2. Déclarations du RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare remplir l'ensemble des conditions fixées au 11 bis du I de l'article 278 sexies du Code Général des Impôts pour bénéficier de la TVA à taux réduit de 5,5% sur le prix de vente des biens ci-dessus désignés, à savoir :

1. Il dispose de ressources n'excédant pas les plafonds de ressources **PSLA** (« revenu fiscal de référence » indiqué sur l'avis d'imposition en N-2)

A l'appui de sa (ses) déclaration(s), le réservataire doit fournir au réservant son avis d'imposition délivré l'année N-1 visant les ressources de l'année N-2.

Le réservataire reconnaît expressément être informé que les conditions de ressources sont appréciées à la date de conclusion du contrat de réservation, ou à défaut de l'acte de vente.

NB : Au 1^{er} janvier 2026, les plafonds de ressources sont définis comme suit :

Composition de la famille	Zone A & ABIS	Zone B1	Zone B2 & C
1	38845	38845	33770
2	58056	58056	45099
3	76103	69786	54233
4	90862	83592	65474
5	108108	98956	77021
6	121650	111357	86805
Par personne supplémentaire	13555	12406	9682

Source : article 4 de l'arrêté du 24 février 2026 (NOR : VL02535829A) – article 95 loi de finances 2026-103 du 19 février 2026

Des exceptions sont admises par l'administration fiscale prévues en article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987 et dans un rescrit du 7 juin 2018 en cas de baisse de revenus justifiés de plus de 10% (prise en compte du RFR N-1) – BOI-RES-000003-20180607.

2. Il destine ce bien à l'usage de sa résidence principale

Paraphes

Le Réservant (Société)

Le(s) Réservataire(s) (Client(s))

Janvier 2026

ANNEXE AUX CONDITIONS PARTICULIERES

Par usage de résidence principale, il convient d'entendre un logement occupé au moins 8 mois par an, sauf en cas d'obligation de déplacement liée à l'activité professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, par l'acquéreur et les personnes composant le ménage occupant le logement et qui constitue leur résidence habituelle et effective. Cette condition exclut notamment du bénéfice du taux réduit les opérations portant sur un immeuble destiné à un usage locatif ou de résidence secondaire.

Le Réservataire réitérera cette déclaration lors de son acquisition, étant précisé que le Réservant attire l'attention du Réservataire que le bénéfice de la TVA au taux réduit de 5,5% est conditionné à l'engagement du Réservataire d'occuper le logement à titre de résidence principale pendant 10 ans.

3. Lors de la signature de l'acte de vente, Le RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR devra justifier qu'il satisfait, ainsi que les personnes destinées à occuper le logement, à la condition de ressources visée ci-avant et à attestera sur l'honneur qu'il destine les biens objets des présentes à sa résidence principale.

2.3. Remise en cause de l'avantage fiscal – tolérances

A défaut de respecter les conditions susvisées, le RESERVATAIRE, devenu acquéreur, sera tenu au paiement du complément de taxe due résultant de la différence entre le taux réduit et le taux normal de TVA en vigueur lors de ce(s) paiements, diminué d'un dixième par année de détention à compter de la première année. Le complément d'impôt sera dû en cas de revente du bien, peu importe le niveau de ressources des sous acquéreurs.

A titre d'information et si la vente se réalise, le bénéfice du taux réduit ne sera toutefois pas remis en cause dans les cas suivants, à savoir : décès, décès d'un descendant direct faisant partie du ménage, mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause, chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'institution nationale publique mentionnée à l'article L5312-1 du Code du travail, délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L243-3 du Code de l'action social et des familles, divorce ou dissolution d'un pacte civil de solidarité entre les cohabitants, mariage ou conclusion d'un pacte civil de solidarité à condition que le bien n'ait pas été acquis par les ou l'un des futurs époux ou partenaires dans le cadre d'une indivision, naissance d'un enfant et délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L 241-3 du CASF à l'un des enfants à charge.

Fait à : _____

Le : _____ en _____ exemplaires originaux.

Le Réservant (Société)

Le(s) Réservataire(s) (Client(s))

« Lu et approuvé, bon pour réservation »

Paraphes

Le Réservant (Société)

Le(s) Réservataire(s) (Client(s))

Janvier 2026