

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Clauses types applicables aux sociétés immobilières mentionnées au 2° du I de l'article R. 313-31 qui ont pris la forme de sociétés anonymes ou de sociétés par actions simplifiées.

Article Annexe I à l'article R313-31

A. Clauses communes aux sociétés anonymes et aux sociétés par actions simplifiées.

1. Capital de la société.

Le capital de la société doit être détenu à plus de 50 % par un ou plusieurs organismes collecteurs mentionnés aux a et b du 2° de l'article R. 313-9 du code de la construction et de l'habitation.

Aucune personne physique chargée à un titre quelconque de l'administration ou de la gestion d'un des organismes mentionnés à l'alinéa précédent ne peut détenir directement ou indirectement plus d'une action de la société.

Le capital de la société doit être immédiatement libéré.

Il ne peut pas être augmenté par incorporation de réserves.

2. Actions de la société.

Les actions de la société ne permettent pas l'attribution de logements en toute propriété ou en jouissance.

3. Distribution de dividendes et affectation des résultats.

Le versement annuel des dividendes ne doit pas excéder 6 % du capital.

Sur décision de chaque organe délibérant du ou des organismes collecteurs mentionnés au premier alinéa de la clause 1 ci-dessus, les bénéfices non distribués sont réinvestis dans des emplois prévus par la réglementation de la participation des employeurs à l'effort de construction. Les titres éventuellement souscrits ou acquis avec ces bénéfices ne peuvent être que ceux des sociétés mentionnées aux 2°, 2° bis et 9° du I de l'article R. 313-31 du code de la construction et de l'habitation.

4. Cession des actions.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession à un tiers d'actions doit être autorisée par l'organe délibérant de la société anonyme, ou par l'organisme collecteur président de la société par actions simplifiée lorsque celle-ci comprend plusieurs actionnaires.

Elle est réalisée en priorité au profit d'un actionnaire existant ou d'un organisme collecteur visé aux

a, b ou c du 2° de l'article R. 313-9 du code de la construction et de l'habitation, sous réserve des conditions et autorisations prévues par la réglementation en vigueur. A défaut d'accord entre les parties sur le prix de cession, celui-ci est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Le prix de la cession ne peut être, en tout état de cause et conformément à l'article L. 313-28 du code de la construction et de l'habitation, ni supérieur à la valeur de ces actions dans la situation nette de la société, ni supérieur à leur valeur nominale majorée de 50 %.

5. Cession des logements appartenant à la société.

Toute cession de logements locatifs doit être préalablement autorisée par décision de chaque organe délibérant des organismes collecteurs mentionnés au premier alinéa de la clause 1 ci-dessus.

Sauf autorisation motivée donnée par décision de chacun des organes délibérants visés ci-dessus, elle ne peut être réalisée qu'au profit des locataires, d'une autre société immobilière mentionnée aux 1° et 2° de l'article R. 313-31-2 du code de la construction et de l'habitation ou d'un organisme collecteur mentionné au c du 2° de l'article R. 313-9 du même code.

L'autorisation mentionnée à l'alinéa précédent est immédiatement transmise au représentant de l'Etat dans le département d'implantation des logements cédés. Dans le délai d'un mois qui suit la réception de l'autorisation concernée par le représentant de l'Etat, celui-ci peut demander à chaque organe délibérant des organismes collecteurs mentionnés ci-dessus de procéder à une seconde délibération relative à la cession des logements.

Lorsque cette autorisation est relative à la mise en vente de plus de 50 logements sur le territoire d'une commune, elle est immédiatement transmise, pour son information, au maire de la commune concernée.

Les mêmes dispositions sont applicables aux logements construits en vue de l'accession à la propriété qui ont, faute d'acquéreur, été mis en location et qui font l'objet d'une mise en vente ultérieure.

6. Dissolution de la société.

En cas de dissolution amiable ou statutaire de la société, l'assemblée générale extraordinaire de la société anonyme, ou l'assemblée générale des actionnaires de la société par actions simplifiée, nomme un liquidateur qui doit être agréé par décision de chaque organe délibérant des organismes collecteurs mentionnés au premier alinéa de la clause 1 ci-dessus.

Après règlement du passif et remboursement du capital social, le surplus du produit net de la liquidation excédant la moitié du capital social ne peut être dévolu qu'à un organisme mentionné au a ou b du 2° de l'article R. 313-9 du code de la construction et de l'habitation, lequel doit l'imputer aux sommes recueillies au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.

B. Clauses particulières aux sociétés par actions simplifiées.

7. Clause commune à toutes les sociétés par actions simplifiées.

La société par actions simplifiée est présidée par un organisme collecteur mentionné au a ou b du 2° de l'article R. 313-9 du code de la construction et de l'habitation. Le président dirige la société et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, il est investi de tous les pouvoirs nécessaires pour agir au nom de la société dans la limite de son objet social et des pouvoirs expressément dévolus par la loi et les présents statuts à l'actionnaire unique ou aux décisions collectives des actionnaires. Le président peut déléguer, dans les conditions et limites qu'il détermine, ses pouvoirs de direction de la société à un directeur général, personne physique.

8. Clause particulière aux sociétés par actions simplifiées comprenant plusieurs actionnaires.

Les opérations ci-après doivent être décidées :

-à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés en assemblée générale :

-approbation des comptes annuels ;

-nomination du commissaire aux comptes ;

-au deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés en assemblée générale :

-dissolution et liquidation de la société ;

-augmentation et réduction du capital ;

-fusion, scission et apport partiel d'actif ;

-exclusion d'un actionnaire.

9. Clause particulière aux sociétés par actions simplifiées unipersonnelles.

L'associé unique exerce les pouvoirs qui sont dévolus par la loi à la collectivité des actionnaires lorsque la société comporte plusieurs actionnaires. Il ne peut déléguer ces pouvoirs.

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Clauses types applicables aux sociétés immobilières mentionnées au 2° du I de l'article R. 313-31-2 qui ont pris la forme de sociétés civiles réalisant des opérations à finalité locative prévue à l'article R. 313-17.

Article Annexe II à l'article R313-31-2

1. Objet de la société.

L'objet exclusif de la société est la réalisation d'opérations à finalité locative prévues au 1er du I et au II de l'article R. 313-17 du code de la construction et de l'habitation ainsi que la gestion des logements correspondants.

2. Capital de la société.

Le capital de la société doit être détenu à plus de 50 p. 100 par un ou plusieurs organismes collecteurs mentionnés aux a et b du 2° de l'article R. 313-9 du code de la construction et de l'habitation.

Aucune personne physique chargée à un titre quelconque de l'administration ou de la gestion d'un des organismes mentionnés à l'alinéa précédent ne peut détenir directement ou indirectement plus d'une part de la société.

Le capital de la société doit être immédiatement libéré.

Il ne peut pas être augmenté par incorporation de réserves.

Les parts de la société ne permettent pas l'attribution de logements en toute propriété ou en jouissance.

3. Versement de dividendes et affectation des bénéfices.

Le versement annuel des dividendes ne doit pas excéder 6 p. 100 du capital.

Sur décision de chaque organe délibérant du ou des organismes collecteurs détenteurs du capital de la société et mentionnés au premier alinéa de la clause 2 ci-dessus, les bénéfices non distribués sont

réinvestis dans des emplois prévus par la réglementation de la participation des employeurs à l'effort de construction.

4. Cession des parts de la société.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession à un tiers de parts doit être autorisée par l'organe délibérant de la société.

Elle est réalisée en priorité au profit d'un porteur de parts existant ou d'un organisme collecteur visé aux a, b ou c du 2° de l'article R. 313-9 du code de la construction et de l'habitation, sous réserve des conditions et autorisations prévues par la réglementation en vigueur. A défaut d'accord entre les parties sur le prix de cession, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du tribunal statuant en la forme de référés et sans recours possible. Le prix de la cession ne peut être, en tout état de cause et conformément à l'article L. 313-28 du code de la construction et de l'habitation, ni supérieur à la valeur de ces parts dans la situation nette de la société, ni supérieur à leur valeur nominale majorée de 50 p. 100.

5. Cession des logements appartenant à la société.

Toute cession de logements locatifs doit être préalablement autorisée par décision de chaque organe délibérant des organismes collecteurs mentionnés au premier alinéa de la clause 2 ci-dessus.

Sauf autorisation motivée donnée par décision de chacun des organes délibérants cités ci-dessus, elle ne peut être réalisée qu'au profit des locataires, d'une autre société immobilière mentionnée aux 1° et 2° de l'article R. 313-31-2 du code de la construction et de l'habitation ayant pour objet la réalisation d'opérations à finalité locative ou d'un organisme collecteur mentionné au c du 2° de l'article R. 313-9 du même code.

L'autorisation mentionnée à l'alinéa précédent est immédiatement transmise au représentant de l'Etat dans le département d'implantation des logements cédés. Dans le délai d'un mois qui suit la réception de l'autorisation concernée par le représentant de l'Etat, celui-ci peut demander à chaque organe délibérant des organismes collecteurs mentionnés ci-dessus de procéder à une seconde délibération relative à la cession des logements.

Lorsque cette autorisation est relative à la mise en vente de plus de 50 logements sur le territoire d'une commune, elle est immédiatement transmise, pour son information, au maire de la commune concernée.

6. Gérance de la société.

La société est administrée par un gérant. Cette fonction est attribuée à un organisme collecteur visé au a ou b du 2° de l'article R. 313-9 du code de la construction et de l'habitation ou déléguée à une autre personne physique ou morale. En cas de délégation, le gérant est nommé par décision

conjointe de chaque organe délibérant des organismes collecteurs mentionnés au premier alinéa de la clause 2 ci-dessus. Sa révocation est prononcée dans les mêmes formes.

Le gérant rend compte annuellement de sa gestion aux associés par un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'exercice ou de l'année écoulée, ce rapport comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

7. Dissolution de la société.

En cas de dissolution amiable ou statutaire de la société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un liquidateur qui doit être agréé par décision de chaque organe délibérant des organismes collecteurs mentionnés au premier alinéa de la clause 2 ci-dessus.

Après règlement du passif et remboursement du capital social, le surplus du produit net de la liquidation excédant la moitié du capital social ne peut être dévolu qu'à un organisme mentionné au a ou b du 2° de l'article R. 313-9 du code de la construction et de l'habitation, lequel doit l'imputer aux sommes recueillies au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.

8. Commission d'attribution.

(Clause à n'insérer dans les statuts que pour les sociétés ayant une partie au moins de leur patrimoine implanté dans de grands ensembles anciennement classés en zone à urbaniser par priorité).

La société est dotée, en application de l'article L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation, d'une commission d'attribution de ses logements locatifs, qui attribue nominativement chacun des logements mis ou remis en location.

Le maire de la commune d'implantation des logements à attribuer, ou son représentant, est membre de droit de cette commission, pour les séances où l'attribution de ces logements est à l'ordre du jour.

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Clauses types applicables aux sociétés immobilières mentionnées au 2° du I des articles R. 313-31 et R. 313-31-2 versant la participation financière aux organismes collecteurs mentionnés aux a et b du 2° de l'article R. 313-9.

Article Annexe III aux articles R313-31, R313-31-2

1. Objet de la société.

L'objet exclusif de la société est la réalisation d'opérations à finalité d'accession à la propriété prévues à l'article R. 313-16 du code de la construction et de l'habitation ainsi que la gestion des logements correspondants qui, faute d'acquéreur, ont été mis en location.

2. Capital de la société.

Le capital de la société doit être détenu à plus de 50 p. 100 par un ou plusieurs organismes collecteurs mentionnés aux a et b du 2° de l'article R. 313-9 du code de la construction et de l'habitation.

Aucune personne physique chargée à un titre quelconque de l'administration ou de la gestion d'un des organismes mentionnés à l'alinéa précédent ne peut détenir directement ou indirectement plus d'une part de la société.

Le capital de la société doit être immédiatement libéré.

Il ne peut pas être augmenté par incorporation de réserves.

3. Versement de dividendes et affectation des bénéfices.

Le versement annuel des dividendes ne doit pas excéder 6 p. 100 du capital.

Sur décision de chaque organe délibérant du ou des organismes collecteurs détenteurs du capital de la société et mentionnés au premier alinéa de la clause 2 ci-dessus, les bénéfices non distribués sont réinvestis dans des emplois prévus par la réglementation de la participation des employeurs à l'effort de construction.

4. Cession des parts de la société.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession à un tiers de parts doit être autorisée par l'organe délibérant de la société.

Elle est réalisée en priorité au profit d'un porteur de parts existant ou d'un organisme collecteur visé aux a, b ou c du 2° de l'article R. 313-9 du code de la construction et l'habitation, sous réserve des conditions et autorisations prévues par la réglementation en vigueur. A défaut d'accord entre les parties sur le prix de cession, celui-ci est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Le prix de la cession ne peut être, en tout état de cause et conformément à l'article L. 313-28 du code de la construction et de l'habitation, ni supérieur à la valeur de ces parts dans la situation nette de la société, ni supérieur à leur valeur nominale majorée de 50 p. 100.

5. Cession des logements appartenant à la société.

Dans le cas où des logements construits en vue de la réalisation de l'objet de la société ont, faute d'acquéreur, été mis en location, leur vente ultérieure doit être préalablement autorisée par décision de chaque organe délibérant des organismes collecteurs mentionnés au premier alinéa de la clause 2 ci-dessus.

Sauf autorisation motivée donnée par décision de chacun des organes délibérants visés ci-dessus, elle ne peut être réalisée qu'au profit des locataires, d'une autre société immobilière mentionnée à l'article R. 313-31-2 du code de la construction et de l'habitation ayant pour objet la réalisation d'opérations à finalité locative ou d'un organisme collecteur mentionné au c du 2° de l'article R. 313-9 du même code.

L'autorisation mentionnée à l'alinéa précédent est immédiatement transmise au représentant de l'Etat dans le département d'implantation des logements cédés. Dans le délai d'un mois qui suit la réception de l'autorisation concernée par le représentant de l'Etat, celui-ci peut demander à chaque organe délibérant des organismes collecteurs cités ci-dessus de procéder à une seconde délibération relative à la cession des logements.

Lorsque cette autorisation porte sur la mise en vente de plus de 50 logements sur le territoire d'une commune, elle est immédiatement transmise, pour son information, au maire de la commune concernée.

6. Dissolution de la société.

En cas de dissolution amiable ou statutaire de la société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un liquidateur qui doit être agréé par décision de chaque organe délibérant des organismes collecteurs mentionnés au premier alinéa de la clause 2 ci-dessus.

Après règlement du passif et remboursement du capital social, le surplus du produit net de la liquidation excédant la moitié du capital social ne peut être dévolu qu'à un organisme mentionné au a ou b du 2° de l'article R. 313-9 du code de la construction et de l'habitation, lequel doit l'imputer aux sommes recueillies au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Clauses types applicables aux sociétés immobilières mentionnées au 2° bis du I de l'article R. 313-31 qui bénéficient de prêts prévus au 2° du I de l'article R. 313-17 qui ne peuvent réaliser qu'une opération à finalité locative.

Article Annexe IV à l'article R313-31-2

1. Objet de la société.

L'objet exclusif de la société est la réalisation d'une opération à finalité locative prévue au 1° du I de l'article R. 313-17 du code de la construction et de l'habitation ainsi que la gestion des logements correspondants.

Pour la réalisation de cette opération, la société se place sous le contrôle du ou des organismes collecteurs mentionnés au a ou b du 2° de l'article R. 313-9 du code de la construction et de l'habitation par l'intermédiaire duquel (desquels) ont été effectuées les souscriptions de parts ou d'actions prévues au c de l'article R. 313-23 du même code.

L'(ou les) organismes (s) collecteur (s) peut (peuvent) en conséquence se faire communiquer tous documents d'ordre administratif, juridique, comptable et technique se rattachant à l'opération.

2. Capital de la société.

Le capital de la société doit être immédiatement libéré.

Il ne peut être augmenté par incorporation de réserves.

Aucune personne physique chargée à un titre quelconque de l'administration ou de la gestion d'un des organismes mentionnés au deuxième alinéa de la clause 1 ci-dessus ne peut détenir directement ou indirectement plus d'une action ou d'une part de la société.

Les parts ou actions de la société ne permettent pas l'attribution de logements en toute propriété ou en jouissance.

3. Versement de dividendes et affectation des bénéfices.

Le versement annuel des dividendes ne doit pas excéder 6 % du capital.

Chaque organe délibérant du ou des organismes collecteurs mentionnés au deuxième alinéa de la clause 1 ci-dessus décide de l'affectation des bénéfices de la société. Les bénéfices non distribués ne peuvent être réinvestis que dans des emplois prévus par la réglementation de la participation des employeurs à l'effort de construction.

4. Cession des logements locatifs appartenant à la société.

Toute cession de logements locatifs doit être préalablement autorisée par décision de l'organe délibérant de la société.

5. Cession des parts ou actions de la société.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession à un tiers de parts ou d'actions doit être autorisée par l'organe délibérant de la société.

6. Dissolution de la société.

En cas de dissolution amiable ou statutaire de la société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un liquidateur qui doit être agréé par décision de chaque organe délibérant des organismes mentionnés au deuxième alinéa de la clause 1 ci-dessus.

Après règlement du passif et remboursement du capital social, le surplus du produit net de la liquidation excédant la moitié du capital social ne peut être dévolu qu'à une autre société immobilière mentionnée à l'article R. 313-31-2 du code de la construction et de l'habitation ayant pour objet la réalisation d'opérations à finalité locative.

7. Commission d'attribution.

(Cette clause n'est à insérer dans leurs statuts que par les sociétés de nature civile et dont l'opération est implantée dans de grands ensembles anciennement classés en zone à urbaniser).

La société est dotée, en application de l'article L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation, d'une commission d'attribution de ses logements locatifs, qui attribue nominativement chacun des logements mis ou remis en location.

Le maire de la commune d'implantation des logements à attribuer ou son représentant est membre de droit de cette commission pour les séances où l'attribution de ces logements est à l'ordre du jour.

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Clauses types applicables aux sociétés immobilières mentionnées au 2° du I de l'article R. 313-31 qui réalisent des opérations prévues au b de l'article R. 313-18 (SOFAL).

Article Annexe V aux articles R313-31, R313-31-2

1. Objet et nature de la société.

L'objet exclusif de la société est l'acquisition en vue de la vente ou de la location de logements existants ainsi qu'éventuellement la gestion temporaire, pour le compte de leurs propriétaires, de tels logements.

La société est une société anonyme administrée par un conseil d'administration ou un conseil de surveillance et un directoire.

2. Capital de la société.

Le capital de la société doit être détenu à plus de 50 % par un ou plusieurs organismes collecteurs mentionnés aux a et b du 2° de l'article R. 313-9 du code de la construction et de l'habitation.

Aucune personne physique chargée à un titre quelconque de l'administration ou de la gestion d'un des organismes mentionnés à l'alinéa précédent ne peut détenir directement ou indirectement plus d'une action de la société.

Le capital de la société doit être immédiatement libéré.

Il ne peut pas être augmenté par incorporation de réserves.

Les actions de la société ne permettent pas l'attribution de logements en toute propriété ou en jouissance.

3. Versement de dividendes et affectation des bénéfices.

Le versement annuel des dividendes ne doit pas excéder 6 % du capital.

Chaque organe délibérant du ou des organismes collecteurs mentionnés au premier alinéa de la clause 2 ci-dessus décide de l'affectation des bénéfices de la société. Les bénéfices non distribués ne peuvent être réinvestis que dans des emplois prévus par la réglementation de la participation des employeurs à l'effort de construction.

4. Cession des actions.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession à un tiers d'actions doit être autorisée par l'organe délibérant de la société.

Elle est réalisée en priorité au profit d'un porteur d'actions existant ou d'un organisme collecteur visé aux a, b ou c du 2° de l'article R. 313-9 du code de la construction et de l'habitation, sous réserve des conditions et autorisations prévues par la réglementation en vigueur. A défaut d'accord entre les parties sur le prix de cession, celui-ci est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Le prix de la cession ne peut être, en tout état de cause et conformément à l'article L. 313-28 du code de la construction et de l'habitation, ni supérieur à la valeur de ces actions dans la situation nette de la société, ni supérieur à leur valeur nominale majorée de 50%.

5. Dissolution de la société.

En cas de dissolution amiable ou statutaire de la société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un liquidateur qui doit être agréé par décision de chaque organe délibérant de chacun des organismes mentionnés au deuxième alinéa de la clause 2 ci-dessus.

Après règlement du passif et remboursement du capital social, le surplus du produit net de la liquidation excédant la moitié du capital social ne peut être dévolu qu'à un organisme mentionné au a ou b du 2° de l'article R. 313-9 du code de la construction et de l'habitation, lequel doit l'imputer aux sommes recueillies au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Clauses types applicables aux sociétés immobilières locatives mentionnées à l'article L. 313-1-2.

Article Annexe VI à l'article R313-31-2

1. Objet de la société.

L'objet exclusif de la société est la réalisation d'opérations à finalité locative prévues au 1er du I et au II de l'article R. 313-17 du code de la construction et de l'habitation ainsi que la gestion des logements correspondants.

2. Capital de la société.

Aucune personne physique chargée à un titre quelconque de l'administration ou de la gestion d'un organisme collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction ayant souscrit au capital de la société ou acquis des parts ou actions de celle-ci ne peut détenir directement ou indirectement plus d'une part ou action de la société.

Le capital de la société doit être immédiatement libéré.

Il ne peut être augmenté par incorporation de réserves.

3. Actions ou parts de la société.

Les actions ou parts de la société ne permettent pas l'attribution de logements en toute propriété ou en jouissance.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession à un tiers d'actions ou de parts doit être autorisée par l'organe délibérant de la société.

La cession de parts ou d'actions doit être autorisée par l'organe délibérant de la société.

Elle est réalisée en priorité au profit d'un porteur de parts ou d'actions existant ou d'un organisme collecteur visé aux a, b ou c du 2° de l'article R. 313-9 du code de la construction et de l'habitation, sous réserve des conditions et autorisations prévues par la réglementation en vigueur. A défaut d'accord entre les parties sur le prix de cession, celui-ci est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du tribunal d'accord entre elles, par ordonnance du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Le prix de la cession ne peut être, en tout état de cause et conformément à l'article L. 313-28 du code de la construction et de l'habitation, ni supérieur à la valeur de ces parts ou actions dans la situation nette de la société, ni supérieur à leur valeur nominale majorée de 50 %.

4. Versement de dividendes et affectation des bénéfices.

Le versement annuel des dividendes ne doit pas excéder 6 % du capital.

Les bénéfices non distribués sont réinvestis dans des emplois prévus par la réglementation de la participation des employeurs à l'effort de construction.

5. Cession des logements appartenant à la société.

La cession des logements locatifs de la société doit être décidée par l'organe délibérant de la société.

Elle ne peut être réalisée qu'au profit des locataires, d'une autre société immobilière mentionnée aux 1°, 2° et 5° de l'article R. 313-31-2 du code de la construction et de l'habitation ayant pour objet la réalisation d'opérations à finalité locative, ou d'un organisme collecteur mentionné au c du 2° de l'article R. 313-9 du même code.

Les cessions de logements locatifs décidées en dérogation avec les règles prévues à l'alinéa précédent sont transmises au représentant de l'Etat dans le département d'implantation des logements cédés. Dans le délai d'un mois qui suit la réception de la décision concernée par le représentant de l'Etat, celui-ci peut demander à une seconde délibération relative à la cession des logements.

Lorsque cette autorisation est relative à la mise en vente de plus de 50 logements sur le territoire d'une commune, elle est immédiatement transmise, pour son information, au maire de la commune concernée.

6. Dissolution de la société.

En cas de dissolution amiable ou statutaire de la société, après règlement du passif et remboursement du capital social, le surplus du produit net de la liquidation excédant la moitié du capital social ne peut être dévolu qu'à un organisme mentionné au a ou b du 2° de l'article R. 313-9 du code de la construction et de l'habitation, lequel doit l'imputer aux sommes recueillies au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.

7. Commission d'attribution.

(Cette clause n'est à insérer dans le statut que par les sociétés de nature civile et ayant une partie au moins de leur patrimoine implanté dans de grands ensembles anciennement classés en zone à urbaniser en priorité).

La société est dotée, en application de l'article L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation, d'une commission d'attribution de ses logements locatifs, qui attribue nominativement chacun des logements mis ou remis en location.

Le maire de la commune d'implantation des logements à attribuer, ou son représentant, est membre de droit de cette commission, pour les séances où l'attribution de ces logements est à l'ordre du jour.

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Convention-type applicable au secteur locatif intermédiaire portant sur un logement ne bénéficiant pas de subvention pour travaux.

Article Annexe I à L'article R321-23

Convention conclue entre l'ANAH et M. (ou la société)

en application des articles L. 321-4 et R. 321-23 du code de la construction et de l'habitation (annexe I relative au conventionnement en secteur locatif intermédiaire) n'ouvrant pas droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL).

L'ANAH, représentée par :

Le délégué de l'agence dans le département :

ou

Le président du conseil général ou de l'établissement public de coopération intercommunale, ou son représentant, ayant conclu la convention prévue à l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

D'une part, et

Nom, prénom du bailleur :

Demeurant :

Code postal : Commune :

ou

Raison sociale :

Adresse du siège social :

Code postal : Commune :

Représentée par : Nom, prénom du représentant légal :

Adresse du représentant légal :

Code postal : Commune :

dénommé (e) ci-après le bailleur,

D'autre part,

Sont convenus de ce qui suit :

I.-Objet et champ d'application de la convention

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 321-3 à L. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) pour le logement ci-après désigné.

A.-Adresse précise du logement :

N° : Voie :

Code postal : Commune :

Bâtiment : Escalier : Porte : Etage :

B.-Surface habitable du logement (art.R. 111-2) : m².

C.-Surface des annexes entrant dans le calcul de la surface habitable dite fiscale définie par l'article R. 321-27 du CCH (la moitié des annexes dans la limite de 8 m²) : m².

D.-Surface habitable dite fiscale totale du logement ($D = B + C$) : m².

Année d'achèvement du logement ou de l'immeuble :

ou à défaut date approximative :

E.-Indiquer la référence cadastrale du logement :

II.-Prise d'effet, prolongation,

résiliation de la convention et information

Date de prise d'effet de la présente convention :

Durée de la convention :

(ne peut être inférieure à six ans).

Date d'expiration de la convention :

Prolongation de la convention : la prolongation de la convention doit faire l'objet d'un avenant à la convention initiale. Les engagements du bailleur devront être intégrés dans l'avenant.

Résiliation : une convention ne peut être résiliée qu'à titre exceptionnel par l'agence, notamment en cas d'inexécution de ses engagements par le bailleur.

Le bailleur s'engage, dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, à en faire notification aux locataires. Lorsque le bailleur a bénéficié d'un avantage fiscal, l'agence informe l'administration compétente.

Information : le propriétaire transmet le document mentionné à l'article R. 321-30 du CCH, établi par l'Agence nationale de l'habitat, à l'autorité compétente en matière fiscale.

III.-Conditions d'occupation du logement et conditions de ressources des locataires

Conditions d'occupation

Pendant toute la durée de la convention, le bailleur s'engage à louer le logement, ci-dessus désigné, nu à des personnes physiques, à titre de résidence principale et occupé comme tel au moins huit mois par an. La condition de location à des personnes physiques ne s'applique pas lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, ou pour l'hébergement de ces personnes. Dans ce cas, le loyer du sous-locataire ne doit pas dépasser le montant du loyer principal, il ne doit pas y avoir fourniture de prestation hôtelière ou para-hôtelière et l'occupant du logement doit remplir les conditions de ressources (décret n° 2008-529 du 4 juin 2008, Journal officiel du 6 juin 2008). Ce logement ne peut être occupé à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction.

Le logement ne peut être loué ou occupé à quelque titre que ce soit par :

- les ascendants ou les descendants du signataire de la convention ;
- ceux de son conjoint, de son concubin ou de son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ;
- son conjoint, son concubin ou son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ;
- les associés de la société signataire de la convention, leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ainsi que leurs ascendants ou descendants ;
- les administrateurs de l'association signataire, leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ainsi que leurs ascendants ou descendants.

Conditions de ressources des locataires

Le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date du signature du bail, sont inférieurs aux plafonds de ressources définis à l'article 2 duodécies de l'annexe III du code général des impôts (CGI).

Le montant des ressources à prendre en compte pour apprécier la situation de chaque ménage requérant est égal au revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage, figurant sur les avis d'imposition établis au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

Ces plafonds de ressources sont révisés annuellement au 1er janvier de chaque année en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance visé à l'article L. 141-2 du code du travail. Cette variation est appréciée entre le 1er octobre de l'antépénultième année et le 1er octobre de l'année précédente.

IV.-Contrat de location et information du locataire

Le bail conclu entre le bailleur et le locataire doit être conforme à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, sous réserve des dispositions du chapitre V de la présente convention. Le contrat de location prévoit que le loyer est payé à terme à échoir.

Le bailleur s'engage à ce que le logement loué dans le cadre de la présente convention respecte les caractéristiques de décence qui sont définies dans le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et qui portent sur les conditions relatives à :

- la sécurité physique et la santé des locataires ;

-les éléments d'équipement et de confort ;

-les normes de surface et de volume.

Lors de la signature du bail, le bailleur s'engage à remettre au locataire une copie de la présente convention, et à informer le locataire de toute modification apportée à la convention ayant des incidences sur leurs relations contractuelles.

Le propriétaire porte sur la quittance le montant du loyer maximum applicable au logement.

Six mois avant son terme, le bailleur informe le locataire de la date d'expiration de la convention.

V.-Montant du loyer maximal et modalités de révision

Le loyer pratiqué par le bailleur doit être inférieur au loyer plafond maximal qui est fixé au m² de surface fiscale à.... €.

Ce loyer maximum est révisé au 1er janvier de chaque année, à partir de la date de signature de la convention, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

VI.-Suivi et contrôles

Tout changement d'occupation ou d'utilisation du logement ou toute mutation de propriété ainsi que tout changement de domicile du propriétaire bailleur intervenant pendant la période d'application de la convention doit être déclaré par le bailleur à l'agence dans un délai de deux mois suivant l'évènement.

Le bailleur s'engage à fournir à tout moment, à la demande de l'agence, toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice du contrôle.

VII.-Sanctions en cas d'inexécution des engagements par le bailleur

Sanctions

En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de la présente convention, l'ANAH peut prononcer des sanctions mentionnées aux articles L. 321-2 et R. 321-30-2 du CCH dans les conditions prévues aux articles R. 321-21 et R. 321-4 du CCH.

Le montant de la sanction pécuniaire prévue à l'article L. 321-2 est fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés et de la situation financière de la personne ou de l'organisme intéressé selon un barème fixé par le règlement général de l'agence, sans toutefois pouvoir dépasser la moitié de l'aide accordée ou une somme équivalente à deux ans du loyer maximal prévu par la convention (hors loyers accessoires et charges récupérables) en cas de non-respect du loyer maximal et en cas de mutation sans poursuite expresse des engagements relatifs aux conditions d'occupation du logement ou une somme équivalente à neuf mois du loyer maximal prévu par la convention (hors loyers accessoires et charges récupérables) lorsque le bailleur n'exécute pas les autres engagements prévus par la convention (tels que notamment ceux relatifs aux conditions d'occupation des logements, aux plafonds de ressources, à l'information des locataires ou au contrôle de l'ANAH), cette dernière somme peut être doublée dans le cas où le bailleur ne respecte pas plusieurs de ses obligations contractuelles pour le même logement.

L'ANAH doit préalablement mettre en demeure le bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de satisfaire à son obligation. Ce dernier doit, dans un délai de deux mois, soit formuler ses observations, soit faire connaître son acceptation. Lorsque l'ANAH écarte ces

observations, sa décision doit être motivée.

Litiges

En cas de contestation sur la mise en œuvre de la présente convention, le litige est porté devant le tribunal administratif dans le ressort duquel se situe l'immeuble.

Fait en 2 originaux

à, le bailleur

à, l'ANAH

(indiquer la fonction du signataire)

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Convention-type applicable au secteur locatif social portant sur un logement ne bénéficiant pas de subvention pour travaux.

Article Annexe II à l'article R321-23

Convention conclue entre l'ANAH et M. (ou la société)

en application des articles L. 321-8 et R. 321-23 du code de la construction et de l'habitation (annexe II relative au conventionnement en secteur locatif social) ouvrant droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL).

L'ANAH, représentée par :

Le délégué de l'agence dans le département :

ou

Le président du conseil général ou de l'établissement public de coopération intercommunale, ou son représentant, ayant conclu la convention prévue à l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

D'une part, et

Nom, prénom du bailleur :

Demeurant :

Code postal : Commune :

ou

Raison sociale :

Adresse du siège social :

Code postal : Commune :

Représentée par : Nom, prénom du représentant légal :

Adresse du représentant légal :

Code postal : Commune :

dénommé (e) ci-après le bailleur,

D'autre part,

sont convenus de ce qui suit :

I.-Objet et champ d'application de la convention

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 321-3 à L. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) pour le logement ci-après désigné.

A.-Adresse précise du logement :

N° : Voie :

Code postal : Commune :

Bâtiment : Escalier : Porte : Etage :

B.-Surface habitable du logement (art.R. 111-2) : m²

C.-Surface des annexes entrant dans le calcul de la surface habitable dite fiscale définie par l'article R. 321-27 du CCH (la moitié des annexes dans la limite de 8 m²) : m².

D.-Surface habitable dite fiscale totale du logement ($D = B + C$) : m².

Année d'achèvement du logement ou de l'immeuble :

ou à défaut date approximative :

E.-Indiquer la référence cadastrale du logement :

II.-Prise d'effet, prolongation,

résiliation de la convention et information

Date de prise d'effet de la présente convention :

Durée de la convention :

(ne peut être inférieure à six ans)

Date d'expiration de la convention :

Prolongation de la convention : la prolongation de la convention doit faire l'objet d'un avenant à la convention initiale. Les engagements du bailleur devront être intégrés dans l'avenant.

Résiliation : une convention ne peut être résiliée qu'à titre exceptionnel par l'agence, notamment en cas d'inexécution de ses engagements par le bailleur.

Le bailleur s'engage, dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, à en faire notification aux locataires et aux organismes liquidateurs concernés. Lorsque le bailleur a bénéficié d'un avantage fiscal, l'agence informe l'administration compétente.

Information : le propriétaire transmet le document mentionné à l'article R. 321-30 du CCH, établi par l'Agence nationale de l'habitat, à l'autorité compétente en matière fiscale.

III.-Conditions d'occupation du logement et conditions de ressources des locataires

Conditions d'occupation

Pendant toute la durée de la convention, le bailleur s'engage à louer le logement, ci-dessus désigné, nu à des personnes physiques, à titre de résidence principale et occupé comme tel au moins huit mois par an. La condition de location à des personnes physiques ne s'applique pas lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, ou pour l'hébergement de ces personnes. Dans ce cas, le loyer du sous-locataire ne doit pas dépasser le montant du loyer principal, il ne doit pas y avoir fourniture de prestation hôtelière ou para-hôtelière et l'occupant du logement doit remplir les conditions de ressources (décret n° 2008-529 du 4 juin 2008, Journal officiel du 6 juin 2008). Ce logement ne peut être occupé à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction.

Le logement ne peut être loué ou occupé à quelque titre que ce soit par :

- les ascendants ou les descendants du signataire de la convention ;
- ceux de son conjoint, de son concubin ou de son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ;
- son conjoint, son concubin ou son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ;
- les associés de la société signataire de la convention, leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ainsi que leurs ascendants ou descendants ;
- les administrateurs de l'association signataire, leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ainsi que leurs ascendants ou descendants.

Conditions de ressources des locataires

Le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs aux plafonds de ressources fixés par l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

Le montant des ressources à prendre en compte pour apprécier la situation de chaque ménage requérant est égal au revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage, figurant sur les avis d'imposition établis au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

Ces plafonds sont révisés annuellement au 1er janvier de chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers, mentionné à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Conditions spécifiques d'attribution pour un logement très social

Lorsque la subvention est accordée pour un logement qualifié de très social, le bailleur doit informer le préfet lors de la mise en location ou à chaque remise en location. Dans un délai d'un mois, le préfet ou l'organisme désigné à cette fin lui adresse une liste de candidats. Le bailleur s'engage à choisir son locataire parmi ce (ou ces) candidats. En l'absence de candidat proposé, il peut louer le logement à des personnes de son choix dès lors que leurs revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources prévus ci-dessus.

IV.-Contrat de location et information du locataire

Le bail conclu entre le bailleur et le locataire doit être conforme à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, sous réserve des dispositions du chapitre V de la présente

convention. Le contrat de location prévoit que le loyer est payé mensuellement à terme échu.

Le bailleur s'engage à ce que le logement loué dans le cadre de la présente convention respecte les caractéristiques de décence qui sont définies dans le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et qui portent sur les conditions relatives à :

-la sécurité physique et la santé des locataires ;

-les éléments d'équipement et de confort ;

-les normes de surface et de volume.

Lors de la signature du bail, le bailleur s'engage à remettre au locataire une copie de la présente convention, et à informer le locataire de toute modification apportée à la convention ayant des incidences sur leurs relations contractuelles.

Le propriétaire porte sur la quittance le montant du loyer maximum applicable au logement.

Six mois avant son terme, le bailleur informe le locataire de la date d'expiration de la convention.

V.-Montant du loyer maximal et modalités de révision

Le loyer pratiqué par le bailleur ne doit pas excéder le loyer maximal qui est fixé au m² de surface fiscale à... €.

Ce loyer maximum est révisé au 1er janvier de chaque année, à partir de la date de signature de la convention, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

VI.-Suivi et contrôles

Tout changement d'occupation ou d'utilisation du logement ou toute mutation de propriété ainsi que tout changement de domicile du propriétaire bailleur intervenant pendant la période d'application de la convention doit être déclaré par le bailleur à l'agence dans un délai de deux mois suivant l'évènement.

Le bailleur s'engage à fournir à tout moment, à la demande de l'agence, toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice du contrôle.

VII.-Sanctions en cas d'inexécution des engagements par le bailleur

Sanctions

En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de la présente convention, l'ANAH peut prononcer des sanctions mentionnées aux articles L. 321-2 et R. 321-30-2 du CCH dans les conditions prévues aux articles R. 321-21 et R. 321-4 du CCH.

Le montant de la sanction pécuniaire prévue à l'article L. 321-2 est fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés et de la situation financière de la personne ou de l'organisme intéressé selon un barème fixé par le règlement général de l'agence, sans toutefois pouvoir dépasser la moitié de l'aide accordée ou une somme équivalente à deux ans du loyer maximal prévu par la convention (hors loyers accessoires et charges récupérables) en cas de non respect du loyer maximal et en cas de mutation sans poursuite expresse des engagements relatifs aux conditions d'occupation du logement ou une somme équivalente à neuf mois du loyer maximal prévu par la convention (hors loyers accessoires et charges récupérables) lorsque le bailleur n'exécute pas les autres engagements prévus par la convention (tels que notamment ceux relatifs aux conditions d'occupation des logements, aux

plafonds de ressources, à l'information des locataires ou au contrôle de l'ANAH), cette dernière somme peut être doublée dans le cas où le bailleur ne respecte pas plusieurs de ses obligations contractuelles pour le même logement.

L'ANAH doit préalablement mettre en demeure le bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de satisfaire à son obligation. Ce dernier doit, dans un délai de deux mois, soit formuler ses observations, soit faire connaître son acceptation. Lorsque l'ANAH écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

Litiges

En cas de contestation sur la mise en œuvre de la présente convention, le litige est porté devant le tribunal administratif dans le ressort duquel se situe l'immeuble.

Fait en 2 originaux

à, le bailleur

à, l'ANAH

(indiquer la fonction du signataire)

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Convention-type applicable au secteur locatif intermédiaire et au secteur locatif social portant sur un immeuble ou sur un ou plusieurs logements bénéficiant de subventions pour travaux

Article Annexe III à l'article R321-23

Convention conclue entre l'ANAH et M. (ou la société

en application des articles L. 321-4 (n'ouvrant pas droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement), L. 321-8 (ouvrant droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement) et R. 321-23 du code de la construction et de l'habitation (annexe III relative au conventionnement avec travaux portant sur un immeuble ou sur un ou plusieurs logements).

L'ANAH, représentée par :

le délégué de l'agence dans le département :

ou

Le président du conseil général ou de l'établissement public de coopération intercommunale, ou son représentant, ayant conclu la convention prévue à l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

D'une part, et

Nom, prénom du bailleur :

Demeurant :

Code postal : Commune :

ou

Raison sociale :

Adresse du siège social :

Code postal : Commune :

représentée par : Nom, prénom du représentant légal :

Adresse du représentant légal :

Code postal : Commune :

dénommé (e) ci-après, le bailleur,

D'autre part,

sont convenus de ce qui suit :

I.-Objet et champ d'application de la convention

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 321-3 à L. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) pour les logements désignés dans les annexes de la présente convention. Elle porte sur l'opération décrite dans l'annexe ci-jointe.

Adresse précise de l'immeuble (ou du logement) :

N° : Voie :

Code postal : Commune :

Année d'achèvement de l'immeuble :

La présente convention ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour une partie des logements (cocher la case correspondante) :

-oui () nombre de logements concernés :

-non ()

II.-Aide (s) accordée (s) par l'ANAH

Les travaux d'amélioration doivent conduire à mettre a minima les logements en conformité avec les caractéristiques du logement décent définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et doivent figurer dans la liste prévue à l'article R. 321-15 du CCH.

Description des travaux d'amélioration :

Le projet d'ensemble porte sur..... logement (s) de l'immeuble désigné au I dont..... fait (font) l'objet de la présente convention.

Les principaux travaux portent sur :

III.-Prise d'effet, prolongation, résiliation de la convention et information

Date de prise d'effet : (voir annexe).

Durée de la convention : ans.

Date d'expiration de la convention : (voir annexe).

Prolongation de la convention par le bailleur : la prolongation de la convention par période de trois ans doit faire l'objet d'un avenant à la convention initiale. Les engagements du bailleur devront être intégrés dans l'avenant.

Résiliation : une convention ne peut être résiliée qu'à titre exceptionnel par l'agence, notamment en cas d'inexécution de ses engagements par le bailleur. Dans ce cas, le délégué de l'ANAH ou le président du conseil général ou de l'établissement public de coopération intercommunale, ou son représentant, ayant conclu la convention prévue à l'article L. 321-1-1 du code de la construction et

de l'habitation peut prononcer le reversement total ou partiel de toute subvention versée par l'ANAH dans les conditions prévues aux articles R. 321-21 et R. 321-5 du CCH.

Le bailleur s'engage, dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, à en faire notification aux locataires et aux organismes liquidateurs concernés (le cas échéant pour les logements bénéficiant de l'aide personnalisée au logement). Lorsque le bailleur a bénéficié d'un avantage fiscal, l'agence informe l'administration compétente.

Information : le propriétaire transmet le document mentionné à l'article R. 321-30 du CCH, établi par l'Agence nationale de l'habitat, à l'autorité compétente en matière fiscale.

IV.-Conditions d'occupation des logements, conditions de ressources des locataires et conditions spécifiques d'attribution

Conditions d'occupation

Pendant toute la durée de la convention, le bailleur s'engage à louer chaque logement désigné dans les annexes jointes, nu à des personnes physiques, à titre de résidence principale et occupé comme tel au moins huit mois par an. La condition de location à des personnes physiques ne s'applique pas lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, ou pour l'hébergement de ces personnes. Dans ce cas le loyer du sous-locataire ne doit pas dépasser le montant du loyer principal, il ne doit pas y avoir fourniture de prestation hôtelière ou para-hôtelière et l'occupant du logement doit remplir les conditions de ressources (décret n° 2008-529 du 4 juin 2008, Journal officiel du 6 juin 2008).

Le logement ne peut être occupé à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction.

Le logement ne peut être loué ou occupé à quelque titre que ce soit par :

- les ascendants ou les descendants du signataire de la convention ;
- ceux de son conjoint, de son concubin ou de son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ;
- son conjoint, son concubin ou son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ;
- les associés de la société signataire de la convention, leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ainsi que leurs ascendants ou descendants ;
- les administrateurs de l'association signataire, leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ainsi que leurs ascendants ou descendants.

Conditions de ressources des locataires

Le bailleur s'engage à louer les logements à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs à des plafonds de ressources fixés :

- pour les logements soumis aux dispositions de l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation n'ouvrant pas droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL), à l'article 2 duodecimes de l'annexe III du code général des impôts (CGI). Ces plafonds sont révisés chaque année, au 1er janvier, en fonction de l'évolution annuelle du salaire minimum de croissance. Cette variation est appréciée entre le 1er octobre de l'avant-dernière année et le 1er octobre de l'année précédente ;

-pour les logements soumis aux dispositions de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ouvrant droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL) par l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié, relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif. Ces plafonds sont révisés annuellement au 1er janvier de chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers, mentionné à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Le montant des ressources à prendre en compte pour apprécier la situation de chaque ménage requérant est égal au revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage, figurant sur les avis d'imposition établis au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

Institution du droit de réservation (le cas échéant)

..... logement (s) fait (font) l'objet d'un droit de réservation avec droit de suite au profit de l'ANAH pour la durée de la présente convention.

L'ANAH délègue au réservataire délégué désigné ci-dessous la gestion du (des) droit (s) de réservation et le pouvoir de conclure la convention de réservation définie ci-dessous.

Conditions spécifiques d'attribution du (des) logement (s) en cas de réservation

Les modalités d'identification du (des) logement (s) réservé (s) ainsi que les modalités de gestion des droits font l'objet d'une convention de réservation signée entre le propriétaire et le réservataire désigné ci-dessus.

Le bailleur s'engage à produire cette convention dans les délais et conditions prévus au règlement général de l'agence.

Désignation du réservataire délégué

Réservataire délégué :

Raison sociale :

Adresse du siège social :

Code postal : Commune :

Représenté par : Nom, prénom du représentant légal :

Adresse du représentant légal :

Code postal : Commune :

Conditions spécifiques d'attribution pour un logement très social

Lorsque la subvention est accordée pour un logement qualifié de très social, le bailleur doit informer le préfet lors de la mise en location ou à chaque remise en location. Dans un délai d'un mois, le préfet ou l'organisme désigné à cette fin par lui lui adresse une liste de candidats. Le bailleur s'engage à choisir son locataire parmi ce (ou ces) candidats. En l'absence de candidat proposé, il peut louer le logement à des personnes de son choix dès lors que leurs revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources prévus ci-dessus.

V.-Contrat de location et information du locataire

Le bail conclu entre le bailleur et le locataire doit être conforme à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, sous réserve des dispositions du chapitre VI de la présente convention.

Pour les logements soumis aux dispositions de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ouvrant droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL), le contrat de location doit prévoir que le loyer est payé mensuellement à terme échu.

Pour les logements soumis aux dispositions de l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation n'ouvrant pas droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL), le contrat de location doit prévoir que le loyer est payé mensuellement à terme à échoir.

Le bailleur s'engage à ce que le logement, loué dans le cadre de la présente convention respecte les caractéristiques de décence qui sont définies dans le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et qui portent sur les conditions relatives à :

- la sécurité physique et la santé des locataires ;
- les éléments d'équipement et de confort ;
- les normes de surface et de volume.

Lors de la signature du bail, le bailleur s'engage à remettre au locataire une copie de la présente convention, et à informer le locataire de toute modification apportée à la convention ayant des incidences sur leurs relations contractuelles. Le bailleur porte sur la quittance le montant du loyer maximum applicable au logement. Six mois avant son terme, il informe le locataire de la date d'expiration de la convention.

VI.-Montant du loyer maximal et modalités de révision

Le loyer des logements faisant l'objet de cette convention ne peut excéder un loyer maximal qui est fixé au m² de surface fiscale.

Ce loyer maximum est révisé au 1er janvier de chaque année, à partir de la date de signature de la convention, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 17 d) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Pour les montants des loyers plafonds et pratiqués pour chaque logement : voir annexes jointes.

VII.-Suivi et contrôles

Tout changement d'occupation ou d'utilisation du logement ou toute mutation de propriété ainsi que tout changement de domicile du propriétaire bailleur intervenant pendant la période d'application de la convention doit être déclaré par le bailleur à l'Agence dans un délai de deux mois suivant l'évènement.

Le bailleur s'engage à fournir à tout moment, à la demande de l'Agence, toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice du contrôle.

VIII.-Sanctions en cas d'inexécution des engagements par le bailleur

Sanctions

En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de la présente convention, l'ANAH peut prononcer des sanctions mentionnées aux articles L. 321-2 et R. 321-30-2 du CCH dans les conditions prévues aux articles R. 321-21 et R. 321-5 du CCH.

Le montant de la sanction pécuniaire prévue à l'article L. 321-2 est fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés et de la situation financière de la personne ou de l'organisme intéressé selon un barème fixé par le règlement général de l'Agence, sans toutefois pouvoir dépasser la moitié de l'aide accordée ou une somme équivalente à deux ans du loyer maximal prévu par la convention (hors loyers accessoires et charges récupérables) en cas de non-respect du loyer maximal et en cas de mutation sans poursuite expresse des engagements relatifs aux conditions d'occupation du logement ou une somme équivalente à neuf mois du loyer maximal prévu par la convention (hors loyers accessoires et charges récupérables) lorsque le bailleur n'exécute pas les autres engagements prévus par la convention (tels que notamment ceux relatifs aux conditions d'occupation des logements, aux plafonds de ressources, à l'information des locataires ou au contrôle de l'ANAH), cette dernière somme peut être doublée dans le cas où le bailleur ne respecte pas plusieurs de ses obligations contractuelles pour le même logement.

L'ANAH doit préalablement mettre en demeure le bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de satisfaire à son obligation. Ce dernier doit, dans un délai de deux mois, soit formuler ses observations, soit faire connaître son acceptation. Lorsque l'ANAH écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

Litiges

En cas de contestation sur la mise en œuvre de la présente convention, le litige est porté devant le tribunal administratif dans le ressort duquel se situe l'immeuble.

Fait en 2 originaux,

à, le bailleur

à, l'ANAH

(indiquer la fonction du signataire)

Article Annexe

I.-Logements intermédiaires

1. Désignation

N° LOGEMENT	BÂTIMENT	ESCALIER	PORTE	ÉTAGE	ANNÉE d'achèvement	RÉF. de cadastre	DATE D'EFFET de la convention	LOGEMENT réservé

2. Surfaces et loyers

N° LOGEMENT	SURFACE habitable (R. 111-2)	SURFACE des annexes (*)	SURFACE FISCALE totale du logement (**)	DONT NOUVELLE surface suite aux travaux subventionnés par l'ANAH	LOYER MAXIMAL au m ² de surface fiscale	LOYER MENSUEL hors charges (***) (à la date de signature du bail)
	1	2	3	4	5	6
TOTAL						
<p>(*) Entrant dans le calcul de la surface habitable dite fiscale définie par l'article R. 321-27 (la moitié des annexes dans la limite de 8 m²).</p> <p>(**) La surface fiscale totale du logement est égale à la surface habitable (1) + la surface des annexes (2).</p> <p>(***) Le loyer pratiqué par le bailleur doit être inférieur au loyer maximal (5).</p>						

II.-Logements sociaux ou très sociaux

1. Désignation

N° LOGEMENT	BÂTIMENT	ESCALIER	PORTE	ÉTAGE	ANNÉE d'achèvement	RÉF. de cadastre	DATE D'EFFET de la convention	LOGEMENT réservé

2. Surfaces et loyers

N° LOGEMENT	SURFACE habitable (R. 111-2)	SURFACE des annexes (*)	SURFACE FISCALE totale du logement (**)	DONT NOUVELLE surface suite aux travaux subventionnés par l'ANAH	LOYER MAXIMAL au m ² de surface fiscale	LOYER MENSUEL hors charges (***) (à la date de signature du bail)
	1	2	3	4	5	6

N° LOGEMENT	SURFACE habitable (R. 111-2)	SURFACE des annexes (*)	SURFACE FISCALE totale du logement (**)	DONT NOUVELLE surface suite aux travaux subventionnés par l'ANAH	LOYER MAXIMAL au m ² de surface fiscale	LOYER MENSUEL hors charges (***) (à la date de signature du bail)
TOTAL						
<p>(*) Entrant dans le calcul de la surface habitable dite fiscale définie par l'article R. 321-27 (la moitié des annexes dans la limite de 8 m²).</p> <p>(**) La surface fiscale totale du logement est égale à la surface habitable (1) + la surface des annexes (2).</p> <p>(***) Le loyer pratiqué par le bailleur doit être inférieur au loyer maximal (5).</p>						

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Convention type pour les établissements de crédit consentant des prêts conventionnés.

Article Annexe I à l'article R331-65

Entre le Crédit foncier de France agissant pour le compte de l'Etat et représenté par...,

D'une part, et... (ladite société dénommée ci-après l'organisme prêteur).

D'autre part,

Vu le code de la construction et de l'habitation, livre III, titre III, chapitre unique, section III (2e partie) et les textes pris pour son application,

Il a été convenu ce qui suit.

Article 1er.

Habilitation de l'organisme prêteur à consentir des prêts conventionnés.

En application de l'article R. 331-65 du code précité, la présente convention habilite l'organisme prêteur à consentir des prêts conventionnés.

L'organisme prêteur s'engage à consentir des prêts conventionnés dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et par la présente convention.

Article 2.

Objet.

Les prêts conventionnés peuvent être accordés pour financer les opérations visées à l'article R. 331-63 du code précité.

Article 3.

Bénéficiaires.

Les prêts conventionnés sont consentis aux personnes visées aux articles R. 331-66 et R. 331-67 du code précité qui offrent des garanties, et une solvabilité suffisantes.

L'organisme prêteur s'engage à proposer en permanence ces prêts aux candidats emprunteurs qui, à la date de leur demande de prêt, remplissent, outre les conditions visées au premier alinéa, celles requises pour bénéficier de l'aide personnalisée au logement (A. P. L.) prévue par le livre III, titre V, du code précité (1re et 2e parties).

A cet effet, une attestation délivrée par la caisse d'allocations familiales doit être produite à

l'organisme prêteur qui la conservera au dossier.

Article 4.

Nature, durée et période d'anticipation.

Les prêts conventionnés sont des prêts amortissables en dix ans au minimum et vingt ans au maximum. Toutefois, lorsqu'ils financent des opérations d'amélioration de logements, ces durées sont de cinq ans au minimum et douze ans au maximum.

Lorsqu'ils sont consentis avant la date d'achèvement des travaux, la période d'amortissement choisie est précédée d'une période d'anticipation.

En conséquence, la possibilité d'accorder aux bénéficiaires tout autre crédit d'anticipation des prêts conventionnés est exclue.

Article 5.

Montant.

Les prêts conventionnés peuvent atteindre au maximum 80 % du coût des logements dans les limites définies par le code précité, livre III, titre III, chapitre unique, section III (2e partie) et les textes pris pour son application.

Il ne peut être consenti aucun autre prêt à moyen ou long terme pour la même opération, à l'exception toutefois des prêts d'épargne logement, des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction, ou des prêts consentis par des organismes à caractère exclusivement social.

Article 6.

Financement.

a) Les prêts conventionnés peuvent être mobilisés auprès du Crédit foncier de France après agrément préalable :

D'une part, pendant la période d'anticipation, pour l'intégralité de leur montant et pour une durée maximale de deux ans ;

D'autre part, pendant la période d'amortissement s'ils n'excèdent pas la durée de sept ans (période d'anticipation comprise), dans les conditions prévues par la réglementation des crédits à moyen terme mobilisables.

b) Si les conditions prescrites par la réglementation du marché hypothécaire sont respectées et si l'organisme prêteur est admis à se refinancer sur ce marché, les prêts conventionnés (période d'anticipation comprise) sont éligibles au marché à hauteur du crédit utilisé. Le fait de mobiliser le crédit sur le marché hypothécaire pendant la période d'anticipation emporte obligation de renoncer aux facilités de mobilisation prévues à l'alinéa précédent.

Article 7.

Agrément des barèmes.

L'organisme prêteur est tenu de soumettre à l'agrément du Crédit foncier de France les projets de barèmes qu'il se propose d'offrir à la clientèle.

Ces barèmes, dûment référencés et millésimés, sont présentés sur des modèles types établis par le Crédit foncier.

Les barèmes sont réputés agréés et peuvent être mis en vigueur, à défaut de notification expresse de l'agrément par le Crédit foncier, dès lors qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune opposition ou observation de la part de ce dernier dans le mois qui suit leur communication aux fins d'agrément.

La procédure décrite ci-dessus est applicable lors des modifications apportées aux barèmes précédemment agréés par le Crédit foncier et préalablement à la mise en vigueur de nouveaux barèmes. Toutefois, les modifications apportées aux barèmes en application de l'article 9 a de la présente convention ne sont pas concernées par cette procédure, l'organisme prêteur ayant pour seule obligation en pareil cas de communiquer les barèmes révisés au Crédit foncier avant la date d'entrée en vigueur des nouveaux taux.

Article 8.

Conditions de taux d'intérêt et de remboursement.

Parmi les barèmes de prêts conventionnés, l'organisme prêteur doit prévoir des formules de prêts à taux fixe ou progressif qui doivent être assortis, conformément aux prescriptions de l'article R. 331-72 du code précité, d'annuités progressives.

En outre, l'organisme prêteur peut proposer des prêts à taux fixe et à annuités constantes ainsi que des prêts à taux révisable, ces derniers devant être consentis aux conditions prévues à l'article R. 331-74 du code précité. La révisabilité du taux est déclenchée par l'évolution d'un ou plusieurs index (Index à choisir par l'organisme prêteur sur la liste ci-après :

Taux de base bancaire ;

Taux d'intervention de la Banque de France sur le marché monétaire contre bons du Trésor à trois mois ;

Taux de mobilisation des effets représentatifs de crédits à moyen terme à un mois ou, à défaut, au jour le jour ;

Taux moyen pondéré des effets d'une durée de cinq ans négociés sur le marché hypothécaire ;

Taux de rendement moyen brut des emprunts de première ou deuxième catégorie pondéré en fonction des transactions boursières et publié par la Caisse des dépôts et consignations ;

Taux des bons d'épargne à cinq ans ;

Taux des bons du Trésor sur formules souscrits par le public à cinq ans ;

Taux des comptes sur livrets ;

Taux des prêts conventionnés à taux fixe).

Lorsque l'organisme prêteur choisit de combiner plusieurs index pour une catégorie de prêts, la pondération entre ces index est fixée ne varietur lors du dépôt du barème.

Ce choix pourra faire l'objet d'une modification chaque année à la date d'anniversaire de la convention. Cette modification sera notifiée au Crédit foncier par simple lettre adressée au plus tard un mois avant la date d'entrée en vigueur du ou des nouveaux index.

Le taux n'est révisé que dans la mesure où la mise en jeu des clauses de révision prévues aux

contrats conduit à une variation de ce taux, tant à la hausse qu'à la baisse, d'au moins 25 centimes.

Ces révisions prennent effet à compter de la plus prochaine échéance.

Article 8 bis.

1° Les prêts conventionnés à annuité progressive consentis avant le 31 décembre 1983 peuvent, par convention entre les parties, être aménagés et leur durée initiale prolongée :

jusqu'à vingt-cinq ans au maximum dans le cas d'opérations prévues aux 1° et 3° de l'article R. 331-63 du code susvisé ;

jusqu'à quinze ans au maximum dans le cas d'opérations prévues aux 2° et 4° de l'article R. 331-63 du même code.

Cette faculté est subordonnée à la condition que le taux effectif global du prêt initialement fixé ne soit pas augmenté.

2° Les formules de prêts visés au 1° du présent article :

-perdent leur qualité de prêt conventionné au-delà des limites maximales fixées à l'article 4 de la présente convention ;

-peuvent déroger aux règles régissant les formules de prêt à taux progressifs définies au paragraphe 2 de l'article 8 de la présente convention, dans les limites suivantes :

-les intérêts reportés majorés du capital restant dû ne peuvent excéder de plus de 18 % le montant du capital emprunté ;

-les intérêts reportés majorés du capital restant dû ne peuvent excéder le montant du capital emprunté au-delà des sept dixièmes de la nouvelle durée du prêt.

Article 9.

Taux d'intérêt maxima (hors assurance).

Les prêts conventionnés doivent respecter des taux maxima.

Ces taux sont définis par l'addition d'un taux de référence et d'une marge déterminée sur les bases suivantes :

a) Le taux de référence est égal à la moyenne arithmétique des trois taux ci-après :

Taux moyen pondéré des effets d'une durée de cinq ans négociés sur le marché hypothécaire, publié par le Crédit foncier ;

Taux moyen pondéré des effets d'une durée égale ou supérieure à dix ans négociés sur le marché hypothécaire, publié par le Crédit foncier ;

Taux de rendement moyen brut des emprunts de 2e catégorie pondéré en fonction des transactions boursières et publié par la Caisse des dépôts et consignations.

Ce taux de référence est calculé et publié par le Crédit foncier dans les quinze premiers jours de chaque trimestre civil, sur la base des moyennes hebdomadaires constatées lors du trimestre précédent, il est pris en compte pour déterminer le taux des prêts autorisés à partir du 1er du mois suivant cette publication et pendant trois mois. Toutefois, les variations cumulées de ce taux de

référence, tant à la hausse qu'à la baisse, inférieures à 25 centimes, ne donnent lieu à modification ni des taux d'intérêt maxima ni du taux de référence précédemment applicable.

b) La marge est ainsi fixée :

Pour les prêts à taux fixe, qu'ils soient ou non à annuités progressives 1 point ;

1,50 point pour les prêts d'une durée inférieure ou égale à quinze ans ;

1,75 point pour les prêts d'une durée supérieure à quinze ans ;

Pour les prêts à taux variable, ces marges sont diminuées de 25 centimes.

Article 10.

Remboursements anticipés.

Les titulaires de prêts conventionnés peuvent rembourser ceux-ci par anticipation, en totalité ou en partie, moyennant le respect des préavis contractuels. En cas de remboursements partiels, l'organisme prêteur peut exiger que ces remboursements représentent une somme au moins égale au dixième du capital emprunté. Les remboursements anticipés volontaires prennent effet lors des plus prochaines échéances mensuelles ou trimestrielles.

En cas de remboursement anticipé, le total des intérêts perçus ne peut avoir pour effet de porter, sur la durée courue, le taux de rendement de l'opération à un taux supérieur au taux moyen prévu par le contrat.

L'organisme prêteur ne peut exiger aucune autre somme des emprunteurs à l'occasion des remboursements anticipés volontaires ou consécutifs à l'exigibilité anticipée des prêts conventionnés intervenant pendant toute la durée des prêts (période d'anticipation incluse), sauf au titre des indemnités qui pourraient être autorisées par des dispositions législatives ou réglementaires d'ordre public.

Tant que ces dispositions ne seront pas intervenues, l'organisme prêteur s'oblige à n'exiger, en aucun cas, à l'occasion des remboursements anticipés, des indemnités pour préjudice technique et financier d'un montant supérieur à une semestrialité d'intérêts calculés sur le capital remboursé au taux moyen du prêt.

Article 11.

Application de la réglementation des prêts conventionnés.

L'organisme prêteur fait son affaire personnelle de l'insertion dans les contrats de prêts de toutes les clauses propres à permettre le contrôle de l'application de la réglementation relative aux prêts conventionnés et, s'il y a lieu, au marché hypothécaire et au moyen terme mobilisable.

Article 12.

Contrôles.

L'organisme prêteur est tenu de répondre à toutes demandes d'information et de communication relatives aux prêts faisant l'objet de la présente convention qui lui seront adressées par le Crédit foncier.

Le Crédit foncier peut effectuer, à son initiative, chez l'organisme prêteur les contrôles auxquels il est habilité à procéder, dans le cadre du marché hypothécaire, en vertu de l'arrêté du 23 mars 1970

fixant les modalités d'application de l'article 16 de la loi du 31 décembre 1969 précitée.

L'organisme prêteur facilitera tous contrôles sur place (à son siège, et dans ses succursales ou agences) d'ordre comptable et administratif, afin que le Crédit foncier soit en mesure de s'assurer du respect de la réglementation relative aux prêts conventionnés.

Article 13.

Renseignements statistiques.

L'organisme prêteur doit fournir au Crédit foncier, au début de chaque mois ou de chaque trimestre, en fonction de la périodicité retenue par la commission de contrôle des banques pour la production de certains documents comptables :

Un état des prêts conventionnés accordés au cours du mois ou du trimestre précédent (en nombre de logements et en montant), et, un état des encours desdits prêts, arrêté à la date de la situation comptable du mois ou du trimestre précédent.

Une distinction doit être faite entre les prêts conventionnés dont les titulaires remplissaient, à la date de la demande, les conditions requises pour bénéficier de l'aide personnalisée au logement et les autres prêts conventionnés, en isolant à l'intérieur de chacune de ces deux catégories les prêts à taux revisable.

Article 14.

Avis du Crédit foncier.

Des avis du Crédit foncier, spécifiques au régime des prêts conventionnés, préciseront, le cas échéant, les modalités d'application de la présente convention.

Les modifications qui affecteraient les caractéristiques et les modalités des prêts conventionnés, notamment leurs conditions financières, seront également portées à la connaissance de l'organisme prêteur, au moyen d'avis du Crédit foncier. L'organisme prêteur sera tenu de respecter les dispositions contenues dans ces avis qui feront partie intégrante de la présente convention, à moins qu'il ne dénonce cette dernière en application de l'article 16 ci-après.

Article 15.

Durée de la convention.

La présente convention est conclue pour une durée d'un an renouvelable, chaque année et pour la même durée, par tacite reconduction.

Article 16.

Dénonciation de la convention par l'organisme prêteur.

L'organisme prêteur qui ne désire pas continuer à consentir des prêts conventionnés a la faculté de dénoncer la présente convention :

1. Soit chaque année, à compter de la date de signature de cette dernière ;
2. Soit lors des modifications apportées aux conditions de ladite convention.

Cette dénonciation doit être effectuée par lettre adressée au Crédit foncier :

Au cas visé au 1. dans les trois mois précédant la date d'effet de la dénonciation ;

Au cas visé au 2. dans les trois mois de la diffusion des avis du Crédit foncier portant modification à ladite convention.

Il est entendu que, nonobstant cette dénonciation, l'organisme prêteur reste tenu de respecter la présente convention pour les opérations en cours.

Article 17.

Retrait de l'habilitation donnée à l'organisme prêteur.

Au cas où les dispositions de la présente convention ne seraient pas respectées, le Crédit foncier de France prendrait les mesures de sauvegarde qui paraîtraient nécessaires et, le cas échéant, retirerait, par simple lettre, à l'organisme prêteur l'habilitation donnée par l'article 1er ci-dessus.

Fait en double exemplaire, à..., le....

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Convention type conclue en application de l'article L. 351-2 (2° ou 3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et l'organisme d'habitations à loyer modéré.

Article Annexe I à l'article R353-1

Convention type conclue entre l'Etat et... (1) en application de l'article L. 351-2 (2° ou 3°) du code de la construction et de l'habitation pour l'opération de...

Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général,

D'une part, et... (1), ou et... représentée par... (2) dénommé (e) ci-après, le bailleur,

D'autre part,

sont convenus de ce qui suit :

I.-Dispositions générales.

Article 1er.

Objet de la convention.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 353-1 à L. 353-17 du code de la construction et de l'habitation pour l'opération de... décrite plus précisément dans le document joint à la présente convention.

La présente convention ouvre, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement dans les conditions définies par le titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation.

Article 2.

Prise d'effet et date d'expiration de la convention.

La présente convention ainsi que ses avenants éventuels prennent effet à la date de leur signature.

Elle expire le 30 juin....

A défaut de résiliation expresse notifiée au moins six mois avant cette date, la convention est renouvelée par tacite reconduction par périodes triennales prenant effet à compter de sa date d'expiration.

Aucune résiliation de la part du bénéficiaire ne peut prendre effet avant cette date. Pour prendre effet à cette date, la résiliation doit être notifiée au moins six mois avant la date fixée pour son expiration. Si la résiliation intervient à l'initiative du bailleur, elle est effectuée par acte notarié ou par acte d'huissier de justice et notifiée au préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, par acte d'huissier de justice ou par décision administrative.

Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération, d'une subvention ou le reversement du complément d'impôt en application de l'article 284 du code général des impôts, sont sans effet sur la durée de la convention.

Article 3.

Changement de propriétaire.

La présente convention est jointe à l'acte de mutation. Elle donne lieu à l'inscription hypothécaire prévue à l'article L. 353-3 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4.

Régime des rapports locatifs applicables aux logements conventionnés.

Les logements objets de la présente convention sont soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs, dans les conditions prévues par l'article 40 III, aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et aux dispositions de la présente convention.

Article 5.

Aide personnalisée au logement (APL).

Le bénéfice de l'aide personnalisée au logement est ouvert ou modifié respectivement à compter de la date d'effet de la convention ou de ses avenants conformément aux articles L. 351-3-1 et R. 351-3 du code de la construction et de l'habitation.

Article 6.

Réservations préfectorales des logements.

Le bailleur s'engage, compte tenu des limites prévues à l'article R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation à réserver... % des logements faisant l'objet de la présente convention aux personnes et aux familles prioritaires désignées par le préfet ou par son délégataire en application des dispositions de l'article L. 441-1, en tenant compte des besoins appréciés localement et dans les conditions fixées par la convention de réservation relative au contingent du préfet et, le cas échéant, par la convention de délégation du contingent préfectoral prise en application des dispositions de l'article L. 441-1.

Le bailleur s'engage à réserver, au bénéfice des fonctionnaires et agents de l'Etat, civils et militaires, des logements dans la proportion et selon les modalités définies par le livre IV titre IV, chapitre Ier, section I, du code de la construction et de l'habitation.

Pour répondre à ces obligations, le bailleur s'engage à signaler les logements devenus vacants aux services préfectoraux et, le cas échéant, aux délégataires des droits à réservation du préfet en application de l'article L. 441-1.

II.-Engagements du bailleur à l'égard de l'Etat relatifs aux conditions de location des logements.

Article 7.

Mise en gérance des logements.

Si la gestion n'est pas directement assurée par le bailleur, il informe le préfet, et, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général partie à la présente convention, les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement pour le compte de l'Etat et les locataires de la mise en gérance de l'opération ou de tout changement de gestionnaire.

Article 8.

Maintien des logements à usage locatif et conditions d'occupation des logements.

Les logements faisant l'objet de la présente convention sont maintenus à usage locatif jusqu'à la date fixée pour l'expiration de cette convention, sous réserve des dispositions de l'article L. 443-10 du code de la construction et de l'habitation.

1°-Conditions de location.

Les logements sont loués nus à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de location meublée ou de sous-location, sous réserve des conditions prévues par les articles L. 442-8 à L. 442-8-4 du code de la construction et de l'habitation.

2°-Ressources.

Les logements libres de toute occupation sont loués à des familles dont les ressources annuelles n'excèdent pas les plafonds de ressources fixés à l'article R. 441-1 ou prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux.

Toutefois, les logements financés dans les conditions prévues par la section III du chapitre unique du titre III du présent livre peuvent être loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond fixé pour l'attribution d'un logement financé à l'aide d'un prêt prévu à l'article R. 331-17 du code de la construction et de l'habitation.

3°-Mixité sociale.

a) Lorsque l'opération a été financée dans les conditions de l'article R. 331-14 autres que celles prévues au II de l'article R. 331-1 et qu'elle bénéficie de subventions prévues aux 2° ou 3° de l'article R. 331-15, 30 % au moins de logements, soit... (3) logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond de ressources prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux. Toutefois, lorsque l'opération ainsi financée comporte moins de 10 logements, au moins 30 % des logements, soit... logements (ce nombre s'obtenant en arrondissant à l'unité la plus proche le résultat de l'application du pourcentage), doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé au I du deuxième alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux. Cette obligation n'est pas applicable aux opérations comportant un seul logement.

A l'entrée en service de l'immeuble, eu sus des 30 % de logements ci-dessus mentionnés,

l'organisme d'habitations à loyer modéré s'engage, compte tenu de la demande locale, que visent notamment à satisfaire le plan d'action départemental pour le logement des personnes défavorisées, l'accord collectif départemental signé avec l'organisme et les chartes et conférences intercommunales du logement, à louer... (4) autres logements à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux. L'organisme d'habitations à loyer modéré s'engage à fournir au préfet un état à la mise en location, permettant de vérifier que cet engagement d'occupation sociale est respecté.

La vérification de l'engagement d'occupation sociale mentionné au premier alinéa sera effectuée tous les trois ans au vu des résultats de l'enquête prévue à l'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation. S'il est constaté que cet engagement n'est plus rempli, tous les logements attribués postérieurement à ce constat fait par le préfet du lieu de situation des logements, devront l'être à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond de ressources prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux jusqu'à ce que l'organisme établisse que l'engagement est respecté à nouveau.

Lorsque la convention fixe le loyer maximum de chaque logement en application du 1° et du 2° de l'article R. 353-16, les dispositions du 3 du document prévu par l'article 1er des annexes I et II à l'article R. 353-1 et relatives à la composition de l'opération sont remplacées par les dispositions suivantes :

Composition de l'opération.

Les éléments ci-après sont décrits par immeuble ou programme immobilier :

Locaux auxquels s'applique la présente convention.

1. Nombre des logements locatifs par type de logements :

1.1. Nombre de logements réservés à des personnes dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux (art. 8 de la convention) :

-nombre de logements prévus au premier alinéa du III a de l'article 8.

-nombre de logements prévus au second alinéa du III a de l'article 8.

1.2. Nombre de logements qu'il est possible d'attribuer à des personnes dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux, dans la limite de 120 % de ces plafonds (art. 8 de la convention)

1 bis. Surface utile :

2. Surface habitable totale (art. R. 111-2) :

3. Surface totale des annexes entrant dans le calcul de la surface utile (art. R. 353-16 (2°)) :

3 bis. Liste de ces annexes, conforme à l'arrêté modifié du 9 mai 1995 du ministre du logement pris en application de l'article R. 353-16 :

4. Surface utile totale de l'opération (art. R. 353-16 (2°)) :

5. Décompte des surfaces et des coefficients propres au logement appliqués pour le calcul du loyer :

Désignation des logements (col. 1)

Surface habitable (art. R. 111-2) (col. 2)

Surface réelle des annexes (col. 3)

Surface utile (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes) (col. 4)

Loyer maximum du logement en euros par mètre carré de surface utile (col. 5)

Coefficient propre au logement (col. 5)

Loyer maximum du logement (col. 4 (a), col. 5 (a), col. 6 (a)) (col. 7)

Total :

(a) Les majorations prévues au deuxième alinéa de l'article 9 de la convention sont susceptibles de s'appliquer à ces loyers.

A défaut de transmission de l'état ou des résultats de l'enquête, le préfet peut demander à l'organisme de reverser à l'Etat la subvention reçue, représentant l'avantage supplémentaire obtenu par l'organisme en échange de l'engagement d'occupation sociale susmentionné. L'organisme doit y procéder dans le mois de la notification de la décision prise dans les conditions suivantes : le préfet doit mettre préalablement en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'organisme de satisfaire à son obligation. Ce dernier devra dans le délai de deux mois soit formuler ses observations, soit transmettre l'état ou les résultats de l'enquête. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

S'il est constaté que l'engagement d'occupation sociale susmentionné n'est plus rempli et si les attributions de logements ne sont pas exclusivement faites au profit de ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux, le préfet peut demander à l'organisme de reverser à l'Etat la subvention reçue, représentant l'avantage supplémentaire obtenu par l'organisme en échange de l'engagement d'occupation sociale susmentionné. L'organisme doit y procéder dans le mois de la notification de la décision prise dans les conditions suivantes : le préfet doit mettre préalablement en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'organisme de satisfaire à son obligation. Ce dernier devra, dans le délai de deux mois, formuler ses observations. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

b) Lorsque l'opération a été financée dans les conditions de l'article R. 331-14 autres que celles prévues au II de l'article R. 331-1 et bénéficie de subventions prévues au 2° ou 3° de l'article R. 331-15, 10 % des logements de l'opération peuvent être loués à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux, dans la limite de 120 % de ces plafonds. Toutefois, lorsque l'opération ainsi financée comporte moins de 10 logements, 10 % des logements, soit... logements (ce nombre s'obtenant en arrondissant à l'unité la plus proche le résultat de l'application du pourcentage), peut être loué à des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds de ressources fixés au II du deuxième alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux.

4°-Cas d'une acquisition ou d'une convention sans travaux faisant suite à une nouvelle acquisition lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée, résultant de l'application du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960.

Il est procédé à un bilan de l'occupation sociale des logements sur la base des éléments recueillis

lors de l'enquête prévue à l'article L. 441-9 ou à l'article L. 442-5 et dans des conditions définies par arrêté du ministre chargé du logement.

Article 9.

Montants des loyers maximum et modalités de révision.

Le montant du loyer maximum mentionné à l'article R. 353-16 est fixé à... F le mètre carré par... (mois ou année selon que la superficie est exprimée en surface utile ou en surface corrigée).

Ce montant est majoré de 33 % pour les logements qui ont été attribués dans les conditions du paragraphe III b de l'article 8 ci-dessus.

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire, dans les conditions définies dans le document intitulé Composition de l'opération annexé à la présente convention.

Ces loyers maximums sont révisés chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Article 9 bis.

Dispositions particulières relatives aux loyers maximums des logements conventionnés lors d'une acquisition, ou d'une convention sans travaux faisant suite à une nouvelle acquisition lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée, résultant de l'application du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960.

Lorsque l'opération faisant l'objet de la présente convention est une opération d'acquisition, ou n'est pas liée à la réalisation de travaux mais fait suite à une nouvelle acquisition, le loyer maximum applicable à chaque logement occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus à l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux au moment de l'acquisition, ou qui n'a pas fourni d'informations sur le niveau de ses ressources, est, par dérogation et à titre transitoire, fixé à... euros par mètre carré de surface utile par mois. Ce loyer maximum est révisé chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. Il ne peut avoir pour effet d'autoriser, au moment de l'entrée en vigueur de la convention, une majoration de plus de 10 % du loyer acquitté par le locataire ou l'occupant de bonne foi, lorsque ce loyer est supérieur à celui fixé à l'article 9 de la présente convention.

Article 9 ter.

Conformément à l'arrêté préfectoral prévu au 5° de l'article R. 353-16 du code de la construction et de l'habitation, le loyer maximum peut être majoré dans les conditions prévues à ce même article, sans dépasser..... € par mètre carré et par mois.

Cette majoration de loyer s'applique pendant une durée de..... mois et concerne..... mètres carrés de logements. Le nombre de mètres carrés peut varier de plus ou moins 20 %.

Lorsque la majoration de loyer prévue aux alinéas précédents est appliquée, les stipulations du III de l'article 8 de la présente convention ne s'appliquent pas.

Article 10.

Modalités de fixation et de révision du loyer pratiqué.

Le loyer pratiqué pour chaque logement conventionné dont la valeur est fixée au mètre carré, ne peut excéder le loyer maximum établi dans les conditions ci-dessus.

Dans la limite de ce loyer maximum, le loyer pratiqué :

1° Peut être révisé chaque année le 1er janvier et le 1er juillet en cours de contrat de location.

2° Peut être réévalué dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation.

Article 10 bis.

Durant le mois qui suit la signature de la convention, le bailleur informe les locataires ou occupants de bonne foi en place à la date de la signature de la convention qu'ils disposent d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'information pour présenter leurs justificatifs de revenus dans les conditions prévues pour l'attribution des logements sociaux et que ceux disposant de ressources inférieures aux plafonds prévus à l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux se verront appliquer, à partir de la réception par l'organisme des justificatifs et au plus tard le quatrième mois suivant la date de signature de la convention ou la date d'achèvement des travaux si celle-ci en prévoit, un nouveau loyer dans la limite du loyer maximum fixé au document prévu par l'article 1er des annexes I et II à l'article R. 353-1. Avant l'application de ce nouveau loyer, le loyer maximum est celui mentionné à l'article 9 bis.

Le locataire ou occupant de bonne foi peut également présenter ces justificatifs à tout moment et bénéficier de la même mesure dès le mois qui suit la présentation de ces justificatifs.

Le loyer pratiqué applicable à chaque logement occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus à l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux au moment de l'acquisition ou qui n'a pas fourni d'informations sur le niveau de ses ressources ne peut excéder le loyer maximum fixé à l'article 9 bis.

III.-Engagements du bailleur à l'égard des locataires.

Article 11.

Etablissement d'un bail conforme à la convention.

Le bail doit être conforme à la présente convention. Une copie de la convention est tenue en permanence à la disposition des locataires et de leurs associations qui peuvent en prendre connaissance chez le gardien ou, en l'absence d'un gardien, au siège du bailleur.

Cette information est mentionnée à chaque locataire, ou par affichage de façon très apparente dans les parties communes de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de remettre à chaque locataire un décompte de surface corrigée ou de surface utile établi d'après le modèle type annexé à l'article R. 353-19. Dans l'hypothèse où cette surface serait modifiée, le bailleur est tenu de communiquer au locataire un nouveau décompte dans les deux mois précédant son application.

Article 12.

Travaux.

Pour l'exécution des travaux, le bailleur respecte les dispositions de l'article L. 353-15 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, l'organisme bailleur doit mettre provisoirement à la disposition du locataire un logement en bon état d'habitation remplissant des conditions d'hygiène normales, correspondant à ses besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, ainsi qu'à ses possibilités. Il doit en outre être situé :

Dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes, ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ;

Dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune, ou dans les communes limitrophes de ce canton, si la commune est divisée en cantons ;

Dans les autres cas sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de cinq kilomètres.

Les travaux font l'objet d'une attestation d'exécution conforme établie par le préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général.

A compter de la date de signature de la convention ou de la date d'achèvement des travaux, le bailleur notifie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, aux locataires ou occupants de bonne foi dans les lieux ou réintégrés à la suite d'un relogement temporaire un nouveau loyer qui est applicable de plein droit dès sa notification. A cette notification est joint un décompte de surface corrigée ou de surface utile établi d'après le modèle type annexé à l'article R. 353-19.

Article 13.

Information des locataires en cas de changement de propriétaire.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, et en vue de l'information du préfet, et, le cas échéant, du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du président du conseil général partie à la présente convention, des locataires et des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, le ou les nouveaux propriétaires leur font connaître leur identification dans les conditions conformes soit à l'article 5, soit à l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, par acte extrajudiciaire, lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre décharge dans un délai d'un mois à compter de ladite mutation.

Article 14.

Information des locataires en cas de modification ou de résiliation de la convention.

Le bailleur informe les locataires de toute modification apportée à la convention ayant des incidences sur leurs relations contractuelles.

Article 15.

Maintien dans les lieux et congé donné par le locataire.

Pendant la durée de la convention, le locataire bénéficie du droit au maintien dans les lieux dans les conditions de l'article L. 353-15, dans la mesure où il se conforme aux obligations de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, sauf dénonciation expresse du locataire dans les conditions de l'article 15 I, deuxième et troisième alinéa, de la loi du 6 juillet 1989 précitée et du deuxième alinéa de l'article L. 353-15 du code de la construction et de l'habitation.

Le locataire ou sous-locataire peut donner congé à tout moment. Il est redevable du loyer et des charges pendant la durée effective du délai de préavis, de jour à jour, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Article 16.

Modalités du paiement du loyer.

Le loyer est payé mensuellement à terme échu.

Le bailleur indique sur la quittance le montant du loyer principal, du ou des loyers accessoires, des charges locatives et le cas échéant le montant de l'aide personnalisée au logement.

Le bailleur s'engage à porter le montant du loyer maximum sur la quittance.

En application de l'article L. 351-9 du code de la construction et de l'habitation, pour chaque appel de loyer, le bailleur déduit s'il y a lieu le montant de l'aide personnalisée au logement qu'il perçoit pour le compte du locataire du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement.

Lorsque l'organisme liquidateur de l'aide personnalisée au logement verse au bailleur des rappels d'aide personnalisée au logement pour le compte de locataires, le bailleur affecte ces sommes au compte de ces derniers. Si après affectation il en résulte un surplus, le bailleur le reverse au locataire dans le délai d'un mois.

En cas de retard du locataire dans le paiement du loyer ou des charges locatives, le bailleur doit prendre toutes dispositions en vue de recouvrer sa créance.

En cas d'impayé constitué au sens de l'article R. 351-30 du code de la construction et de l'habitation, le bailleur doit informer le locataire, lorsqu'il est bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement, de la saisine de la commission départementale des aides publiques au logement visée à l'article 19 de la présente convention.

Article 17.

Dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie stipulé le cas échéant par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal.

IV.-Engagements à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL et à l'égard de la commission départementale des aides publiques au logement.

Article 18.

Obligations à l'égard des organismes chargés pour le compte de l'Etat de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement.

1° Le bailleur renseigne dès l'entrée en vigueur de la convention pour chaque locataire demandeur de l'aide personnalisée au logement, la partie de l'imprimé de demande d'aide personnalisée au logement qui le concerne.

2° Le bailleur fournit aux organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement au plus tard le 15 mai de chaque année, conformément à l'arrêté du 22 août 1986 modifié relatif à la fixation des justifications nécessaires à l'obtention de l'aide personnalisée au logement et à son renouvellement :

Le montant du loyer applicable à chaque logement concerné par la présente convention, à compter du 1er juillet de la même année, pour permettre le renouvellement des droits à l'aide personnalisée au logement qui a lieu à cette date ;

Un document attestant que tous les bénéficiaires sont à jour de leurs obligations vis-à-vis du bailleur ou, le cas échéant, la liste des bénéficiaires d'aide personnalisée au logement non à jour en certifiant que cette liste est exhaustive. Ce document mentionne également la date à laquelle la commission départementale des aides publiques au logement prévue à l'article R. 351-47 du code de la construction et de l'habitation a été saisie en cas d'impayé constitué au sens de l'article R. 351-30 du même code.

3° En outre, il fait part dans un délai maximum d'un mois aux organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement des modifications affectant la situation locative du bénéficiaire (notamment colocation, résiliation de bail, décès).

Article 19.

Obligations à l'égard de la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL).

Le bailleur percevant l'aide personnalisée au logement pour le compte du locataire, en application des articles R. 351-30 et R. 351-64 du code de la construction et de l'habitation, saisit la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) dès qu'un impayé est constitué au sens de l'article R. 351-30 du code de la construction et de l'habitation, en justifiant des démarches entreprises auprès du locataire défaillant. En outre, il lui communique le montant de l'impayé constitué au moment de la saisine.

Il fournit également à la CDAPL copie du bail lorsque celle-ci le lui demande et l'informe, le cas échéant, lorsqu'une procédure d'expulsion d'un bénéficiaire d'aide personnalisée au logement est engagée pour non-paiement du loyer et des charges, au sens de l'article R. 351-30, et dans les conditions prévues par l'article L. 353-15-1.

La CDAPL décide du maintien ou de la suspension de l'aide personnalisée au logement et en informe le bailleur et le bénéficiaire.

V.-Dispositions générales.

Article 20.

Contrôle.

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur fournit à tout moment à la demande du préfet toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 21.

Révision de la convention.

La présente convention pourra être révisée à la demande de l'une ou l'autre des parties par voie d'avenant. Les frais de publication qui en résultent sont pris en charge par la partie qui sollicite la révision.

Article 22.

Inexécution de la convention par le bailleur.

1°-En application de l'article 284 du code général des impôts, les bailleurs qui ont, au taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée, acquis un logement social ou imposé la livraison à soi-même d'un logement locatif social ou de travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement portant sur un logement locatif social sont redevables d'un complément de taxe sur la valeur ajoutée égal à la différence entre le taux réduit et le taux normal lorsque les conditions de taxation de vente ou de livraison à soi-même au taux réduit ne sont pas ou plus remplies.

2°-En application de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation, des sanctions administratives peuvent être mises en oeuvre.

Lorsqu'un organisme ne respecte pas, pour un ou plusieurs logements, les règles d'attribution et d'affectation prévues au code précité, le préfet peut infliger la sanction pécuniaire prévue à l'article L. 451-2-1 du même code.

Lorsque le bailleur n'exécute pas les engagements prévus par la convention, autres que ceux relatifs aux règles d'attribution et d'affectation, le préfet peut prononcer pour chaque logement la sanction prévue ci-dessous. Le préfet doit mettre préalablement en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'organisme de satisfaire à son obligation. Ce dernier devra dans le délai de deux mois soit formuler ses observations, soit faire connaître son acceptation. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

La sanction est une pénalité dont le montant est égal au maximum à 9 mois de loyer maximum prévu par la convention pour le logement considéré, hors loyers accessoires et charges récupérables. Cette somme peut être doublée dans le cas où le bailleur ne respecte pas plusieurs de ses obligations contractuelles pour un même logement.

Article 23.

Résiliation par l'Etat.

En cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements prévus par la convention, tels que notamment non-respect du loyer maximum ou en cas de fraude, dissimulation ou fausse déclaration à l'égard des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, le préfet peut procéder à la résiliation de la présente convention. Le préfet doit préalablement mettre en demeure l'organisme par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'organisme doit dans le délai de deux mois soit satisfaire à ses obligations, soit formuler ses observations.

Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

Dans ce cas, il est fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 du code de la construction et de l'habitation.

Article 24.

Publication.

La publication de la convention de sa résiliation et de ses éventuels avenants au fichier immobilier ou de leur inscription au livre foncier incombe au préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général. Les frais de publication sont à la charge de l'organisme.

Le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général transmet aux

organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement une photocopie de la présente convention, de ses avenants éventuels ainsi que l'état prouvant qu'elle (ou ils) a (ont) bien fait l'objet d'une publication au fichier immobilier (ou d'une inscription au livre foncier).

Document prévu par l'article 1er des annexes I et II à l'article R. 353-1.

Description de l'opération de....

1° Désignation du ou des immeubles (6).

2° Nature de l'opération et financement.

3° Composition de l'opération :

A.-Locaux auxquels s'applique la présente convention.

1. Nombre des logements locatifs par type de logement :

1.1. Nombre de logements réservés à des personnes dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux (art. 8 de la convention).

1.2. Nombre de logements qu'il est possible d'attribuer à des personnes dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus au 1er alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux, dans la limite de 120 % de ces plafonds (art. 8 de la convention).

2. Surface habitable :

3. Surface corrigée :

4. Dépendances (nombre et surface) :

5. Locaux collectifs résidentiels (nombre et surface) :

6. Garages et parkings affectés à ces logements (nombre et différenciation par type) :

B.-Locaux auxquels ne s'applique pas la convention.

4. Origine des propriétés (6) :

5. Renseignements administratifs :

5.1. Permis de construire :

5.2. Date prévisible ou effective d'achèvement des travaux de construction ou d'amélioration :

5.3. Date d'achat :

5.4. Modalités de financement.

Financement principal :

-date d'octroi du prêt :

-date de transfert du prêt :

-numéro du prêt :

-durée :

Financement complémentaire :

Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité :

Fait à..., le....

6. Nombre et liste des annexes susceptibles de donner lieu à perception d'un loyer accessoire :

Ce sont les annexes ou parties d'annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, soit : les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive.

Type d'annexe définie à l'article R. 353-16, dernier alinéa du 2°

Loyer maximum conventionné de l'annexe en euros par mois.

Au cas où ces annexes ne trouveraient pas preneur auprès des locataires de l'immeuble ou de tout autre immeuble conventionné appartenant au même bailleur ou géré par lui, le bailleur peut louer l'annexe à toute autre personne. Dans ce cas, le loyer maximum fixé par la convention ne lui est pas opposable. Cette faculté n'est utilisable que pour autant qu'aucun locataire du patrimoine appartenant ou géré par le bailleur ne manifeste sa volonté de louer les annexes en cause.

B.-Locaux auxquels ne s'applique pas la présente convention.

Locaux commerciaux (nombre) :

Bureaux (nombre) :

Autres :....

Fait en quatre originaux à..., le....

Le bailleur (5),

Le préfet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général.

(1) Nom de la personne physique ou morale identifiée conformément aux dispositions, selon le cas, des articles 5 ou 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

(2) Si le propriétaire est une personne morale, indiquer le nom de son représentant.

(3) Indiquer le plus petit nombre entier permettant de respecter l'engagement de 30 %.

(4) Indiquer un nombre.

(5) Le bailleur doit avoir, préalablement à sa signature, paraphé chacune des pages.

(6) Etablie conformément à l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Convention type conclue en application de l'article L. 351-2 (2° ou 3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et l'organisme d'habitations à loyer modéré relative à une cité de promotion familiale.

Article Annexe II à l'article R353-1

Le préfet de ..., agissant au nom de l'Etat et ..., dénommé ci-après le bailleur, sont convenus de ce qui suit :

Article 1er.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties prévus par les articles L. 353-1 à L. 353-17 pour la cité de promotion familiale de ... financée dans les conditions prévues par l'article R. 353-2 II, et décrite dans le document joint à la présente convention.

La gestion des logements faisant l'objet de la présente convention est assurée :

- par le bailleur lui-même ;

- par ..., signataire de la convention de location en date du ... conclue avec le bailleur (et mise en conformité avec les dispositions de la présente convention par avenant en date du ...) qui, par la présente convention et pour son exécution, déclare se subroger contractuellement aux droits et obligations du bailleur.

Article 2.

La présente convention prend effet à compter de sa signature. Elle expire le 30 juin.

Article 3.

Pendant la durée de la présente convention, la totalité des logements du programme est réservée principalement au profit de personnes ou de familles en provenance d'habitat insalubre et dont l'accès en habitat définitif doit en général être envisagé avec une action socio-éducative destinée à

favoriser leur insertion sociale et leur promotion.

Une liste de ces personnes ou de ces familles est dressée par le préfet sur proposition des organismes de résorption de l'habitat insalubre.

Peuvent également figurer sur cette liste les personnes ou familles expulsées de leur logement et nécessitant un encadrement socio-éducatif.

Article 4.

Le bailleur s'engage à exercer ou à faire exercer dans la cité de promotion familiale une action socio-éducatrice destinée à favoriser l'insertion sociale des occupants en habitat définitif.

Article 5.

Le bailleur, après consultation de l'organisme chargé de l'action socio-éducatrice, établit la liste des familles ou des personnes jugées aptes à quitter la cité de promotion familiale.

Le bailleur s'engage à effectuer dans des délais rapides toutes les démarches nécessaires au relogement des familles ou des personnes figurant sur cette liste dans des logements n'excédant pas les normes fixées pour les nouveaux logements locatifs aidés et correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités financières.

Une proposition de relogement est transmise par le bailleur au locataire de la cité de promotion familiale. Cette proposition doit indiquer la localisation, le type du logement, la surface habitable et le montant du loyer et doit porter réservation de ce logement pendant un délai minimal de quinze jours.

Le locataire ne bénéficie plus, en application de l'article 10 (11°) de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, du droit au maintien dans les lieux après refus de la cinquième offre d'un logement répondant aux conditions définies à l'alinéa 2 du présent article.

Article 6.

Le prix mensuel du loyer maximum visé au 2°, b, et au 3° de l'article R. 353-16 est fixé à ... F le mètre carré et à ... F le mètre carré pour les logements sur lesquels la convention prévoit de faire porter l'impact du financement très social.

Le loyer maximum est révisable chaque année, le 1er juillet, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de

référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

Dans la limite du loyer maximum et des dispositions prises en application du titre IV de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982, le loyer pratiqué peut être majoré au plus de ... p. 100 par an ; les majorations peuvent intervenir le 1er janvier et le 1er juillet de chaque année.

Le nouveau loyer notifié en application de l'article L. 353-16 peut faire l'objet d'une remise au profit des locataires dans les lieux ; elle est exprimée en un pourcentage du nouveau loyer fixé et révisé dans les conditions mentionnées ci-dessus. Ce pourcentage est identique pour chaque locataire. Il peut être modifié aux dates de révision du loyer ; sa valeur, son évolution et sa date d'extinction sont fixées dans le décompte de surface corrigée ou de surface utile prévu par l'article R. 353-19.

Article 7.

Le bailleur s'engage à demander la révision de la présente convention par avenant lorsque, l'action socio-éducative n'étant plus exercée, le programme conventionné perd la qualification de "cité de promotion familiale". Cet avenant doit intervenir au plus tard dans un délai de trois mois à compter de la suppression définitive de l'action socio-éducative. Lorsque la gestion est confiée à un organisme, la subrogation contractuelle prévue à l'article 1er prend fin à la date de révision de la convention.

Dans ce cas, la convention révisée doit être conforme à la convention type prévue à l'annexe I de l'article R. 353-1 du code précité.

Article 8.

Les parties s'engagent à respecter les obligations de portée générale reproduites en annexe à la présente convention.

Le bailleur reconnaît avoir pris connaissance de cette annexe et reconnaît qu'une copie lui a été remise.

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Document prévu par l'article 1er des annexes I et II à l'article R. 353-1.

Article Annexe III à l'article R353-1

Description du programme de

I. - Désignation du ou des immeubles (1).

II. - Nature de l'opération :

Variante 1 (2) : programme financé dans les conditions prévues par l'article R. 353-2 (II, 1°) ;

Variante 2 (2) : programme construit, acquis et amélioré ou cédé à bail emphytéotique ou à construction et amélioré au moyen d'un prêt prévu par les sections I et IV du chapitre unique du titre III du livre III ;

Variante 3 (2) : programme construit acquis et amélioré, amélioré au moyen d'un prêt conventionné prévu par la section III du chapitre unique du titre III du livre III ;

Variante 4 (2) : programme amélioré au moyen d'une subvention de l'Etat prévue par la section I du chapitre III du titre II du livre III.

III. - Composition du programme :

A. - Locaux auxquels s'applique la présente convention :

1. Nombre des logements locatifs par type de logement avec numéro des logements :

2. Surface habitable :

3. Surface corrigée des logements :

4. Dépendances (nombre et surface) :

5. Locaux collectifs résidentiels (nombre et surface) :

6. Garages et parkings affectés à ces logements (nombre et différenciation par type) :

B. - Locaux auxquels ne s'applique pas la convention :

IV. - Origine de propriété (3).

V. - Renseignements administratifs :

1. Permis de construire ou déclaration de construction :

2. Modalités de financement (4) :

Financement principal :

Date d'octroi du prêt :

Numéro du prêt :

Durée :

Financement complémentaire :

Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité :

Fait à ..., le

(1) Etablie conformément à l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

(2) Rayer les variantes et versions inutiles.

(3) Etablie conformément à l'article 3 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié précité.

(4) Renseignements à compléter dès que les décisions de financement sont intervenues.

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Engagements de portée générale prévus par les annexes I et II à l'article R. 353-1.

Article Annexe IV à l'article R353-1

Article 1er.

Les logements conventionnés sont soumis aux dispositions de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, sous réserve des dispositions de l'article 75 (3°) de ladite loi.

Article 2.

Les logements conventionnés sont soumis aux dispositions de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, sous réserve des dispositions de l'article 75 (3°) de ladite loi.

Article 3.

Les logements doivent être loués nus à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location, sous réserve des articles L. 442-8-1 à L. 442-8-4 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de leur mise en service et au fur et à mesure de leur vacance, les logements sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé dans les conditions prévues par l'article R. 331-20. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux logements financés dans les conditions prévues par la section III du chapitre unique du titre III du livre III.

Article 4.

Le bailleur s'engage à réserver, au bénéfice des fonctionnaires et agents de l'Etat, civils et militaires, des logements dans la proportion et selon les modalités définies à l'article R. 441-19.

Article 5.

La convention se renouvelle pour des périodes triennales, sous réserve de dénonciation par l'une ou l'autre des parties.

Si la dénonciation émane du bailleur, elle fait l'objet d'un acte authentique (acte notarié ou par ministère d'huissier de justice) notifié six mois avant l'expiration de la convention ; si elle émane de l'Etat, elle fait l'objet d'un acte administratif notifié dans le même délai.

Article 6.

La présente convention peut être révisée à la demande de l'une ou l'autre des parties. Les frais de publication sont pris en charge par la partie qui sollicite la révision.

Article 7.

La convention est tenue à la disposition permanente des locataires ou de leurs associations qui peuvent en prendre connaissance chez le gardien ou, en l'absence d'un gardien, au siège du bailleur. Cette information est mentionnée par affichage et de façon très apparente dans les parties communes de l'immeuble.

Le bailleur s'engage à tenir à la disposition des locataires dans les lieux ou des candidats locataires les notices d'information relatives à l'aide personnalisée au logement.

Article 8.

En cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements contractuels tels que non-respect du loyer maximum ou faute grave à l'égard des organismes chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement, l'administration, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet pendant un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 du code précité relatives au maintien des locataires dans les lieux, le loyer étant celui fixé par la convention diminué de l'aide personnalisée au logement désormais prise en charge par le bailleur.

Le bailleur s'engage dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive à la notifier aux locataires et aux organismes payeurs concernés.

Article 9.

En cas de dissimulation ou fraude pour imposer ou tenter d'imposer au locataire un loyer dépassant

le prix fixé par la convention, le bailleur sera passible des sanctions pénales prévues à l'article L. 353-10, sans préjudice de l'application de l'article 70 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982.

Article 10.

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur est tenu de fournir au préfet les informations et les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 11.

Le bailleur s'engage à tenir, dans un délai d'un an à compter de la signature de la convention ou de la mise en service des logements neufs, un carnet d'entretien dans lequel seront consignés tous les renseignements sur les interventions d'entretien, de réparation ou d'amélioration faites ou à faire par lui sur l'immeuble.

Article 12.

Pour l'exécution des travaux, le bailleur s'engage à respecter les dispositions du chapitre Ier de la loi du 1er septembre 1948.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évaluation temporaire des lieux, l'organisme bailleur doit mettre provisoirement à la disposition du locataire un logement en bon état d'habitation remplissant des conditions d'hygiène normales, correspondant à ses besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, ainsi qu'à ses possibilités.

Les travaux font l'objet d'une attestation d'exécution conforme établie par le préfet.

Article 13.

A compter de la date de signature de la convention ou de la date d'achèvement des travaux, le bailleur notifie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, aux locataires ou occupants de bonne foi dans les lieux ou réintégrés à la suite d'un relogement temporaire, un nouveau loyer qui est applicable de plein droit dès sa notification.

A cette notification est joint un décompte détaillé de surface corrigée établie d'après le modèle type annexé à l'article R. 353-19.

Le bailleur est tenu de remettre à tout nouveau locataire ce même décompte de surface corrigée, annexé au contrat de location.

Article 14.

Le loyer est payé par fraction mensuelle à terme échu.

En cas de versement de l'aide personnalisée au logement en tiers payant, le montant de cette aide doit figurer sur la quittance remise au locataire.

Article 15.

Le bailleur peut demander au locataire un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 22 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée sont applicables.

Article 16.

Le locataire peut donner congé à tout moment sous réserve d'un délai de préavis de trois mois, ramené à un mois en cas de changement de résidence pour des raisons familiales graves ou des raisons professionnelles.

Tout congé est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le préavis partant de la date d'envoi et le cachet de la poste faisant foi. Lorsque le délai de préavis vient à expiration dans le courant d'un mois, le contrat de location produit effet jusqu'au dernier jour du mois.

Le locataire est redevable du loyer et des charges pendant le délai de préavis, sauf si le logement est occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Article 17.

Le bailleur est tenu à l'égard des organismes payeurs de l'aide personnalisée au logement (A.P.L.) :

- de fournir les renseignements prévus par l'imprimé de demande d'A.P.L. pour chaque locataire demandeur de l'aide, ceux nécessaires aux révisions de l'A.P.L., et notamment le montant effectivement payé par le locataire, déduction faite, le cas échéant, de la remise prévue par la convention ;

- de signaler immédiatement tout départ de locataire bénéficiaire de l'A.P.L. ;

Si l'A.P.L. est versée en tiers payant, le bailleur doit en outre (1) :

- établir les liaisons nécessaires avec les organismes payeurs en vue de passer un accord définissant

les conditions de versement de l'A.P.L. ;

- fournir annuellement toute justification concernant le paiement du loyer et saisir la section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat dans le cas où le bénéficiaire de l'A.P.L. ne règle pas la dépense de logement restant à sa charge ;

- opérer dans les plus brefs délais les régularisations consécutives à l'ouverture du droit et aux modifications du montant de l'A.P.L. perçue pour le compte du locataire.

(1) Si la convention porte sur moins de dix logements, le bailleur doit, s'il souhaite le versement en tiers payant, le faire connaître à l'organisme payeur ; à défaut, l'A.P.L. est versée directement au locataire.

Article 18.

La publication de la convention se fait à l'initiative de l'administration qui s'assure de cette formalité.

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Convention type conclue entre l'Etat et M. ... (ou la société ...) en application de l'article L. 351-2 (4°) du code de la construction et de l'habitation pour le programme de ... faisant l'objet de travaux d'amélioration achevés postérieurement au 4 janvier 1977, financés sans aide spécifique de l'Etat ou au moyen d'une subvention de l'agence nationale de l'habitat.

Article Annexe I à l'article R353-32

Le ministre de l'environnement et du cadre de vie, agissant au nom de l'Etat en tant que ministre chargé de la construction et de l'habitation, représenté par le préfet,

D'une part,

et M. ... (1),

ou

et la société représentée par ... (1), dénommé(e) ci-après, le bailleur,

D'autre part,

sont convenus de ce qui suit :

1. - Description du programme conventionné.

Art. 1 - Objet de la convention.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 353-1 à L. 353-13 pour le programme de ... décrit plus précisément dans le document à la présente convention et faisant l'objet de travaux d'amélioration financés sans aucune aide spécifique de l'Etat, ou bénéficiant de subventions octroyées par l'agence nationale de l'habitat.

Dans le cas où les travaux font l'objet d'une demande d'aide de l'agence, ils seront réalisés sous réserve de l'obtention de cette aide.

La signature de la présente convention ouvre, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement dans les conditions définies dans le livre III, titre V (1ère partie) du code précité.

Art. 2 - Durée de la convention.

Les prêts conventionnés sont des prêts amortissables en dix ans au minimum et vingt ans au maximum. Toutefois, lorsqu'ils financent des opérations d'amélioration de logements, ces durées sont de cinq ans au minimum et douze ans au maximum.

Lorsqu'ils sont consentis avant la date d'achèvement des travaux, la période d'amortissement choisie est précédée d'une période d'anticipation.

En conséquence, la possibilité d'accorder aux bénéficiaires tout autre crédit d'anticipation des prêts conventionnés est exclue.

2. - Engagements particuliers applicables au présent programme conventionné.

Art. 3 - Réserve à des familles ou à des occupants sortant d'habitat insalubre.

Le bailleur, compte tenu de l'importance de la liste des prioritaires dressée par les services préfectoraux, s'engage à affecter au fur et à mesure des vacances au minimum ... p. 100 des logements du programme considéré à des familles ou des occupants sortant soit d'habitat insalubre ou surpeuplé, soit d'une cité de transit ou provisoire ou d'un centre d'hébergement.

Dans l'hypothèse où ce pourcentage n'est pas nul, le bailleur s'engage à signaler aux services préfectoraux les logements devenus vacants.

Cette réserve porte au minimum sur un nombre entier de logements, immédiatement inférieur au chiffre résultant de ce pourcentage. Cette règle s'applique de plein droit à chaque copropriétaire en cas de mise en copropriété du programme faisant l'objet de la présente convention.

Art. 4 - Montant maximum du loyer et modalités de révision.

Le loyer pratiqué par le bailleur, dont la valeur est fixée par mètre carré de surface habitable, ne doit pas excéder le loyer maximum, qui est fixé à .. euros mensuels par mètre carré de surface habitable.

Cette surface est calculée selon les modalités définies à l'article R. 353-40 du code de la construction et de l'habitation.

Ce loyer maximum est révisable chaque année, le 1er juillet, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de

référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

Dans la limite du loyer maximum tel que défini ci-dessus, le loyer pratiqué :

1° Peut être révisé chaque année le 1er juillet au cours de la période triennale en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

Au cours de la première période triennale, le montant du loyer applicable chaque 1er juillet peut être fixé dans le bail ; il peut être révisé en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction, dans les mêmes conditions que celles de l'alinéa précédent.

2° Peut être réajusté à l'expiration de chaque période triennale le 1er juillet suivant la date d'expiration du bail ;

Une information sur le loyer maximum et le loyer pratiqué par type de logement peut être demandée par le locataire à la signature du bail, et à l'expiration de chaque période triennale en cas de réajustement du loyer pratiqué dans la limite du loyer maximum.

Art. 5 - Par dérogation aux dispositions de l'article 19 de l'annexe à la présente convention, à titre transitoire et sous réserve de mention expresse dans le bail, le paiement à terme à échoir peut être maintenu temporairement par le bailleur qui s'engage à pratiquer le paiement à terme échu au plus tard le

Art. 6 - Reprise pour occupation personnelle.

Par dérogation aux dispositions de l'article 3 de l'annexe à la présente convention relatif aux conditions d'occupation et de peuplement des logements lorsque le propriétaire est une personne physique, il peut occuper les logements vacants à titre personnel ou les faire occuper par son conjoint, ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint. L'occupation doit être exclusivement à titre de résidence principale et, lorsque le programme bénéficie de subventions octroyées par l'agence nationale de l'habitat, porte au maximum sur le nombre entier de logements immédiatement inférieur ... p. 100 du nombre total de logements conventionnés en la possession dudit propriétaire, soit ... logements.

Si ces logements deviennent à nouveau vacants avant la date d'expiration de la convention, le propriétaire bailleur qui a exercé son droit de reprise s'engage à les relouer dans les conditions définies par la présente convention pour la durée restant à courir ou à les faire occuper dans les conditions définies à l'alinéa 1er ci-dessus.

Si les logements conventionnés font l'objet d'une mise en copropriété, le copropriétaire ne peut les occuper que sous réserve du respect des conditions définies à l'alinéa 1er ci-dessus.

Dans le cas où certains des logements conventionnés feraient l'objet de mutation à titre gratuit ou onéreux, le quota défini ci-dessus serait opposable au propriétaire ; cependant, ce quota n'est pas opposable au propriétaire qui, ancien locataire ou occupant de bonne foi des lieux, acquiert la propriété de son logement dans les conditions définies par le décret n° 77-742 du 30 juin 1977 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 modifiée relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

Art. 7 - Le bailleur s'engage à respecter les dispositions de portée générale reproduites en annexe à la convention type annexée à l'article R. 353-32 dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît qu'une copie lui a été remise.

(1) Personne physique ou morale identifiée conformément aux dispositions, selon le cas, des articles 5 ou 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

Article Annexe II à l'article R353-32

Document prévu par l'article 1er de l'annexe à l'article R. 353-32.

Description de programme de ...

I. Désignation du ou des immeubles.

II. Composition du programme.

1. Locaux auxquels s'applique la présente convention :

1.1. Nombre des logements locatifs par type de logements avec numéro des logements.

1.2. Surface habitable après travaux.

1.3. Surface habitable telle que définie à l'article R. 353-40 du code de la construction et de l'habitation.

1.4. Dépendances (nombre, surface).

1.5. Garages et parkings affectés à ces logements (nombre et différenciation par type).

2. Locaux auxquels ne s'applique pas la convention ;

2.1. Locaux commerciaux (nombre).

2.2. Bureaux (nombre).

2.3. Autres.

III. Origine des propriétés.

IV. Réalisation des travaux d'amélioration.

Les travaux d'amélioration doivent conduire à mettre les logements en conformité avec les normes minimales d'habitabilité définies par arrêté du ministre chargé du logement, sauf en cas d'impératifs techniques tenant à la structure de l'immeuble.

4.1. Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité.

4.2. Date à laquelle le bailleur s'engage à réaliser les travaux définis ci-dessus :

ou/et dans le cas d'un programme de travaux prévoyant plusieurs tranches, mention des différentes tranches et délai prévisible de réalisation :

V. Situation juridique de la commune où est situé le programme.

Commune entrant ... ;

Commune n'entrant pas ...,

dans le champ d'application de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée.

Fait à ..., le

Article Annexe III à l'article R353-32

Engagements de portée générale applicables à tout programme conventionné.

I. - Engagements à l'égard de l'Etat.

Article 1er.

Maintenance des logements à usage locatif. Les logements faisant l'objet de la présente convention doivent être maintenus à usage locatif dans les conditions conformes à celles fixées par ladite

convention jusqu'à la date prévue pour son expiration, sous réserve des dispositions de l'article 6 de l'annexe à l'article R. 353-32.

Article 2.

Obligations du bailleur relatives à la maintenance, l'entretien et la qualité des locaux loués.

Le bailleur est tenu, en application des articles 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil, de maintenir les locaux en bon état d'habitabilité et de faire exécuter toutes les réparations nécessaires qui sont à sa charge.

Il s'engage à tenir à la disposition de l'administration toutes informations sur les interventions d'entretien, de réparations ou d'amélioration faites ou à faire par lui sur l'immeuble.

Article 3.

Conditions d'occupation et de peuplement des logements.

Les logements soumis à la présente convention doivent être loués nus à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location. Ils doivent répondre aux conditions d'occupation suffisante telles que définies en application de l'article L. 621-2.

Sous réserve de l'obtention de l'autorisation administrative prévue par l'article R. 631-4, le bailleur s'engage à ne pas faire obstacle à une utilisation des logements en partie à usage professionnel, dans la mesure où le locataire satisfait aux conditions d'occupation et de peuplement.

Le bailleur doit faciliter, notamment en cas de vacances des logements, les échanges de locaux à l'intérieur de son patrimoine en vue d'une meilleure utilisation familiale.

Pour les locataires dans les lieux à l'entrée en vigueur de la convention, aucun respect de plafond de ressources n'est exigé.

Au fur et à mesure des vacances, les logements sont loués à des familles dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé dans les conditions prévues par l'article R. 331-20.

Article 4.

Révision.

La présente convention pourra être révisée tous les trois ans à la demande de l'une ou l'autre partie, et notamment à la demande du bailleur en ce qui concerne ses obligations relatives à la réalisation des travaux en cas de refus du nouveau bail par le locataire ou de refus d'octroi de l'aide de l'agence nationale de l'habitat, dans les conditions prévues à l'article 1er de l'annexe à l'article R. 353-32.

Article 5.

Résiliation.

En cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements contractuels, tels que non-respect du loyer maximum ou faute grave à l'égard des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, l'administration, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet après un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 par le maintien des locataires dans les lieux, le loyer étant celui fixé par la convention, diminué de l'aide personnalisée au logement prise en charge désormais par le bailleur. Dans ce cas, le document visé à l'article 21 (alinéa 2) ou la quittance doit faire apparaître le montant de l'aide personnalisée tel que résultant des calculs des services liquidateurs de l'aide personnalisée au logement.

Le bailleur s'engage, dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, à en faire notification aux locataires et aux organismes liquidateurs concernés.

Article 6.

Sanctions.

En cas de dissimulation ou fraude pour imposer ou tenter d'imposer au locataire un loyer dépassant le prix fixé par la convention, le bailleur sera passible des sanctions pénales prévues à l'article L. 353-10.

En application de l'article L. 353-2 dudit code, en cas de non-respect de ses obligations contractuelles telles que dépassement du plafond de ressources fixé pour les nouveaux locataires, insuffisance ou manque d'information à l'égard des locataires ou des organismes chargés de la liquidation de l'aide personnalisée au logement ou non-respect de la réservation définie à l'article 4 de l'annexe à l'article R. 353-32, et après mise en demeure restée sans effet après un délai de six mois, le bailleur s'engage à verser au fonds national de l'habitation une somme égale à 5 p. 100 du montant des loyers dus au titre des logements faisant l'objet de la présente convention.

Dans le cas de non-respect du quota pour reprise pour occupation personnelle, le bailleur s'engage à verser au fonds national de l'habitation une somme correspondante, pour chacun des logements indûment occupés, au loyer maximum dû pour toute la durée de l'infraction.

En cas de défaut de versement de la somme visée aux alinéas 2 et 3 du présent article, leur recouvrement sera opéré dans les conditions prévues par le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

Article 7.

Contrôle.

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur est tenu de fournir au ministre chargé de la construction et de l'habitation ou à son représentant toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 8.

Publication.

Le préfet s'assure de la publication de la présente convention au fichier immobilier ou de son inscription au livre foncier et en informe les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement.

II. - Engagements à l'égard des locataires.

Obligation d'information à l'égard du locataire ou de l'occupant.

Article 9.

Exécution des travaux.

Le bailleur, pour la réalisation des travaux définis dans le document prévu par l'article 1er de l'annexe à l'article R. 353-32, s'engage à informer les locataires ou les occupants et à respecter les droits que ceux-ci tiennent des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Lorsque l'exécution des travaux ne nécessite pas le départ des occupants, le bailleur s'engage à se conformer, selon le cas :

Soit aux dispositions de l'article 14 modifié de la loi du 1er septembre 1948 si les travaux portent sur un logement occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de cette loi ;

Soit aux dispositions de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat quel que soit le régime juridique de la location.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur s'engage à mettre provisoirement à la disposition du locataire ou de l'occupant un logement au moins équivalent au logement faisant l'objet des travaux ou correspondant à ses besoins et situé dans un périmètre géographique, tel que défini à l'article 13 bis modifié de la loi du 1er septembre 1948.

Article 10.

Proposition aux locataires dans les lieux d'un bail conforme à la convention.

En application des dispositions de l'article L. 353-7 à la date d'entrée en vigueur de la présente convention, le bailleur s'engage à proposer au titulaire d'un bail en cours ou à l'occupant de bonne foi pouvant se prévaloir de la loi du 1er septembre 1948 un projet de bail conforme à la présente convention.

A ce projet de bail sont joints une copie de la convention, une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement et les éléments relatifs au barème de cette aide.

Le projet de bail fait l'objet soit d'une notification aux intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit d'une remise contre décharge. Il reproduit en caractères très apparents les dispositions de l'article L. 353-7.

Article 11.

Prise d'effet du bail conforme à la convention dans le cas où le locataire est titulaire d'un bail en cours.

A compter de la réception du projet de bail, le locataire titulaire d'un bail en cours dispose de six mois pour accepter le nouveau bail.

En cas d'acceptation, le locataire est tenu par les clauses de son ancien contrat et, notamment, celle relative au loyer jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau bail. Celui-ci ne prendra effet qu'à compter de la date d'achèvement de l'ensemble des travaux (parties communes, parties privatives) prévus par la présente convention et concernant la tranche dans laquelle est compris son logement. Ceux-ci font l'objet d'une attestation d'exécution conforme, établie par le préfet ou son représentant, et dont une copie est remise contre décharge au locataire.

En cas de refus, les stipulations du bail en cours demeurent en vigueur sous réserve de l'application des dispositions prévues par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 et, notamment celle relative à l'exécution des travaux qui peut être faite dans les mêmes conditions que les réparations urgentes visées à l'article 1724 du code civil.

Dans ce dernier cas, le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement et le bailleur est admis à demander une révision de ses engagements contractuels ou le report de leurs effets dans les conditions prévues à l'article L. 353-7.

Article 12.

Prise d'effet de la convention pour les logements financés avec des primes et prêts à la construction.

Pour les logements financés en application du livre III, titre Ier du code de la construction et de

l'habitation, et qui font l'objet de travaux justifiés par des considérations de sécurité, de salubrité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité, conformément à l'article L. 353-8, les dispositions de la présente convention, et notamment celle relative au montant du loyer après travaux tel que fixé dans le projet de bail, s'appliquent de plein droit à compter de la date d'achèvement des travaux (parties communes, parties privatives) prévus par la présente convention et concernant la tranche dans laquelle est compris le logement. Ceux-ci font l'objet d'une attestation d'exécution conforme établie par le préfet ou son représentant et dont une copie est remise contre décharge au locataire.

Le projet de bail, auquel seront joints une copie de la présente convention, une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement et des éléments relatifs au barème de cette aide, doit reproduire en caractères très apparents les dispositions de l'article L. 353-8.

Il fait l'objet d'une notification aux intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou d'une remise contre décharge.

Article 13.

Prise d'effet de la convention pour les logements soumis à la loi du 1er septembre 1948.

L'occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, dispose du délai de six mois, mentionné à l'article 11, à compter de la réception du projet de bail, pour accepter ce bail conforme à la convention.

Celui-ci, et notamment la clause relative au montant du loyer, n'entre en vigueur qu'à compter de la date d'achèvement des travaux (parties communes, parties privatives) prévus par la présente convention et concernant la tranche dans laquelle est compris le logement concerné.

Les travaux font l'objet d'une attestation d'exécution conforme, établie par le préfet, ou son représentant, et dont une copie est remise contre décharge à l'occupant.

Jusqu'à la date d'achèvement des travaux ainsi constaté, l'occupant de bonne foi continue à occuper les lieux aux conditions de la loi du 1er septembre 1948.

Les dispositions de ladite loi cessent d'être applicables au logement considéré à l'expiration du délai de six mois susvisé ou à la date de signature du bail proposé à l'occupant de bonne foi, sous réserve des dispositions de l'article L. 353-9 applicables aux personnes âgées dans les conditions précisées à l'article 14.

Article 14.

Pour les logements régis par les dispositions de la loi du 1er septembre 1948 et faisant l'objet de la présente convention, les dispositions de ladite loi, excepté celles relatives au prix du loyer, sont de nouveau applicables à la date d'expiration de la convention ou, en cas de résiliation, à la date prévue pour son expiration, au locataire ou à l'occupant de bonne foi dans les lieux lors de la signature de la convention, à la double condition :

Qu'il soit âgé d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans en cas d'inaptitude au travail ou lorsque à cet âge, il bénéficie d'une retraite et que ses ressources annuelles n'excèdent pas le montant visé à l'article 22 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ;

Que les dispositions de la législation de 1948 soient encore applicables soit au logement, soit au locataire ou occupant en vertu de mesures particulières prises en application de ladite législation.

Le locataire peut continuer à bénéficier de l'aide personnalisée, et le loyer exigible et son mode de révision sont ceux fixés par la convention.

Dans un but d'information du locataire, le projet de bail mentionné à l'article 10 doit reproduire en caractères très apparents le texte de l'article L. 353-9 du code de la construction et de l'habitation.

Article 15.

Proposition aux candidats locataires d'un bail conforme à la convention.

Le bailleur doit proposer à tout candidat locataire un projet de bail auquel sont joints une copie de la présente convention et des éléments relatifs au barème de l'aide personnalisée au logement.

Avant la signature du bail, le bailleur adresse au candidat locataire une lettre attestant que le logement fait l'objet d'une convention susceptible d'ouvrir droit à l'aide personnalisée au logement.

Cette lettre doit indiquer, notamment, la référence de la convention (année et numéro), la localisation de l'immeuble ou partie de l'immeuble, le type de logement et le montant du loyer.

Une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement est annexée à cette lettre.

Article 16.

Information des locataires en cas de changement de propriétaire.

Conformément à l'article L. 353-4, la convention s'applique de plein droit à tout nouveau propriétaire en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des logements faisant l'objet de cette convention.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, et en vue de l'information des locataires et des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, le ou les nouveaux propriétaires leur font connaître leur identification dans les conditions conformes soit à l'article 5, soit à l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre décharge dans un délai d'un mois à compter de ladite mutation.

Article 17.

Information des locataires en cas de modification, de résiliation de la convention ou à la date d'expiration de celle-ci.

Le bailleur s'engage à tenir informés les locataires de toute modification apportée à la convention.

Il s'engage à leur faire connaître les droits que leur confère l'article L. 353-6 en cas de résiliation à ses torts de la convention.

Il s'engage à les informer des droits que leur confère l'article L. 353-9 en cas de résiliation de la convention ou à la date prévue pour son expiration.

Article 18.

Conditions de location.

Durée du bail et délai-congé.

Le bail est conclu pour une durée de trois ans. Toutefois, s'il est conclu au cours des trois premières années de la convention, sa durée est limitée à la durée restant à courir jusqu'au 30 juin suivant la troisième année de la date de prise d'effet de la convention.

Pendant la durée de la convention en cours au moment de la conclusion du bail, sous réserve des dispositions de l'article 5 de la convention type annexée à l'article R. 353-32, il est reconduit tacitement, sauf dénonciation expresse du locataire, pour des périodes également de trois ans, dans la mesure où ce dernier se conforme aux obligations de l'article 1728 du code civil rappelées dans le bail.

Au cours de chaque période triennale, le locataire peut résilier le bail à tout moment sous réserve d'un préavis de trois mois, ramené à un mois en cas de changement de résidence pour raisons familiales graves ou raisons professionnelles.

Le congé est donné par lettre recommandée, le préavis partant de la date d'envoi et le cachet de la poste faisant foi. Lorsque le délai de préavis vient à expiration dans le courant du mois, le bail produit effet jusqu'au dernier jour du mois.

En cas de vacance intervenant en cours de période triennale, le nouveau locataire est substitué de plein droit au précédent locataire jusqu'à l'expiration de ladite période. Une information sur les modalités de révision et de réajustement du loyer susceptibles d'intervenir au cours de la période restant à courir doit être donnée au futur locataire.

Article 19.

Modalités de paiement du loyer.

Le loyer est payé par fraction mensuelle à terme échu.

Le bailleur s'engage à remettre au preneur un document faisant clairement apparaître le montant du loyer, des sommes accessoires, et, en cas de versement de l'aide personnalisée au bailleur, également celui de cette aide.

Il est tenu de remettre sur la demande du locataire, et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance ou un reçu des sommes versées.

Article 20.

Dépôt de garantie.

Le locataire verse, lors de la signature du bail, un cautionnement au plus égal à deux mois de loyer en principal, révisable en fonction de l'évolution du loyer.

Ce cautionnement lui sera restitué dans un délai maximum de trois mois à compter de son départ, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur.

Les réparations locatives concernant les parties privatives des locaux d'habitation auxquelles est tenu le locataire, en application des principes posés par les articles 1754 et 1755 du code civil, sont celles figurant sur la liste établie par l'accord de décembre 1975 de la commission permanente pour l'étude des charges locatives et des rapports entre propriétaires, gestionnaires et usagers créée par arrêté du 13 mai 1974.

Article 21.

Etat des lieux.

Un constat de l'état du local, dressé contradictoirement à l'entrée dans les lieux, doit être annexé au bail.

A la sortie, un constat est également établi dans les mêmes conditions.

Article 22.

Charges locatives.

Les charges récupérables correspondent à des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles et doivent être limitativement énumérées dans le bail ; elles sont au plus celles fixées par les accords de la commission permanente.

L'état prévisionnel et l'état définitif des dépenses récupérables doivent être remis chaque année au locataire. Cependant, lorsque l'ensemble des logements conventionnés dépendant du patrimoine d'un même bailleur porte sur moins de cinquante logements, ces documents peuvent être simplement tenus à la disposition permanente des locataires ou de leurs représentants.

Les charges peuvent faire l'objet de provisions et doivent, en ce cas, donner lieu à régularisation annuelle. Les demandes de provisions doivent être justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle ou par celle de budgets prévisionnels.

Quinze jours avant l'échéance du remboursement ou de la régularisation annuelle des charges, le bailleur en communique le décompte par nature de charges ainsi que le mode de répartition entre tous les locataires de l'immeuble.

Pendant un délai d'un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires ou de leurs représentants. Lorsqu'ils en font la demande, toutes explications utiles sur les dépenses de gestion leur sont présentées.

III. - Engagements à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'A.P.L..

Article 23.

Obligations à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement.

Le bailleur s'engage à l'égard du ou des organismes liquidateurs aux obligations suivantes :

De produire dès l'entrée en vigueur de la présente convention :

pour les locataires déjà dans les lieux, une attestation sur laquelle doivent figurer, notamment, la référence de la convention (année et numéro), la localisation, le type de logement, la surface habitable, le loyer principal, ainsi que la date de prise d'effet du bail attestée par la photocopie d'attestation d'exécution conforme des travaux établie par le préfet ou son représentant ;

pour les nouveaux locataires, une attestation précisant la date de prise d'effet de la location et à laquelle est annexée photocopie de la lettre de réservation définie à l'article 15 ci-dessus ;

De fournir au plus tard le 15 mai de chaque année, le montant du loyer applicable à compter du 1er juillet ;

De signaler immédiatement tout départ de locataire bénéficiant de l'aide personnalisée au logement ;

De fournir annuellement toute justification concernant le paiement du loyer et, en cas de non-paiement de deux échéances consécutives, d'en aviser immédiatement les organismes

liquidateurs, ainsi que la section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat en indiquant les démarches entreprises auprès du locataire défaillant ;

D'indiquer toutes modifications dans la composition familiale portées à sa connaissance par le locataire ;

De produire toutes les pièces nécessaires à la mise en place du système de tiers payant, tel que défini par les directives du conseil de gestion du fonds national de l'habitation, et plus généralement d'établir avec les organismes liquidateurs en tant que de besoin toutes les liaisons nécessaires ;

De faire apparaître sur la quittance toute modification sur le montant de l'aide personnalisée.

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Convention type conclue en application de l'article L. 351-2 (2° ou 3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et la société mixte de construction.

Article Annexe I à l'article R353-59

Convention type conclue entre l'Etat et ... (1) (2) en application de l'article L. 351-2 (2° ou 3°) du code de la construction et de l'habitation pour l'opération de

Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général,

D'une part, et ... (2), ou, et ... représenté(e) par ... (3) dénommé(e) ci-après, le bailleur,

D'autre part,

Sont convenus de ce qui suit :

Fait en quatre originaux à ..., le

Le bailleur (6),

Le préfet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général.

I. - Dispositions générales.

Article 1er.

Objet de la convention.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 353-1 à L. 353-20, L. 443-15-2 et L. 481-3 du code de la construction et de l'habitation

pour l'opération de ... décrite plus précisément dans le document joint à la présente convention.

La présente convention ouvre, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée du logement dans les conditions définies par le titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation.

Article 2.

Prise d'effet et date d'expiration de la convention.

La présente convention, ainsi que ses avenants éventuels, prennent effet à la date de leur signature.

Elle expire le 30 juin

A défaut de résiliation expresse notifiée au moins six mois avant cette date, la convention est renouvelée par tacite reconduction par périodes triennales prenant effet à compter de sa date d'expiration.

Aucune résiliation de la part du bénéficiaire ne peut prendre effet avant cette date. Pour prendre effet à cette date, la résiliation doit être notifiée au moins six mois avant la date fixée pour son expiration. Si la résiliation intervient à l'initiative du bailleur, elle est effectuée par acte notarié ou par acte d'huissier de justice et notifiée au préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L.301-5-2, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, par acte d'huissier de justice.

Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération, d'une subvention ou le reversement du complément d'impôt en application de l'article 284 du code général des impôts sont sans effet sur la durée de la convention.

Article 3.

Changement de propriétaire.

La présente convention est jointe à l'acte de mutation. Elle donne lieu à l'inscription hypothécaire prévue à l'article L. 353-3 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4.

Régime des rapports locatifs applicables aux logements conventionnés.

Les logements objets de la présente convention sont soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du

6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs, dans les conditions prévues par l'article 40 III, aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et aux dispositions de la présente convention.

Article 5.

Aide personnalisée au logement.

Le bénéfice de l'aide personnalisée au logement est ouvert ou modifié respectivement à compter de la date d'effet de la convention ou de ses avenants conformément aux articles L. 351-3-1 et R. 351-3 du code de la construction et de l'habitation.

Article 6.

Réservations préfectorales des logements.

Le bailleur s'engage, compte tenu des limites prévues à l'article R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation, à réserver ... % des logements faisant l'objet de la présente convention aux personnes et aux familles prioritaires désignées par le préfet ou par son délégataire en application des dispositions de l'article L. 441-1, en tenant compte des besoins appréciés localement et dans les conditions fixées par la convention de réservation relative au contingent du préfet et, le cas échéant, par la convention de délégation du contingent préfectoral prise en application des dispositions de l'article L. 441-1.

Le bailleur s'engage à réserver, au bénéfice des fonctionnaires et agents de l'Etat, civils et militaires, des logements dans la proportion et selon les modalités définies par le livre IV, titre IV, chapitre Ier, section I, du code de la construction et de l'habitation.

Pour répondre à ces obligations, le bailleur s'engage à signaler les logements devenus vacants aux services préfectoraux et, le cas échéant, aux délégataires des droits à réservation du préfet en application de l'article L. 441-1.

II. - Engagements du bailleur à l'égard de l'Etat, relatifs aux conditions de location des logements.

Article 7.

Maintien des logements à usage locatif et conditions d'occupation des logements.

Les logements faisant l'objet de la présente convention sont maintenus à usage locatif jusqu'à la date fixée pour son expiration, sous réserve des dispositions de l'article L. 443-15-2 du code de la construction et de l'habitation.

1° - Conditions de location.

Les logements sont loués nus à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location, sous réserve des conditions prévues par l'article L. 353-20 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article L. 442-1 du code de l'action sociale et des familles.

2° - Ressources.

Les logements libres de toute occupation sont loués à des familles dont les ressources annuelles n'excèdent pas les plafonds de ressources fixés à l'article R. 441-1 ou prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux logements financés dans les conditions prévues par la section III du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation.

3° - Mixité sociale.

a) Lorsque l'opération a été financée dans les conditions de l'article R. 331-14 autres que celles prévues au II de l'article R. 331-1 et qu'elle bénéficie de subventions prévues au 2° ou 3° de l'article R. 331-15, 30 % au moins, soit ... (4) des logements, doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux. Toutefois, lorsque l'opération ainsi financée comporte moins de 10 logements, au moins 30 % des logements, soit ... logements (ce nombre s'obtenant en arrondissant à l'unité la plus proche le résultat de l'application du pourcentage), doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé au I du deuxième alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux. Cette obligation n'est pas applicable aux opérations comportant un seul logement.

A l'entrée en service de l'immeuble, en sus des 30 % de logements ci-dessus mentionnés, le bailleur s'engage, compte tenu de la demande locale, que visent notamment à satisfaire le plan d'action départemental pour le logement des personnes défavorisées, l'accord collectif départemental signé avec le bailleur et les chartes et conférences intercommunales du logement, à louer ... (5) autres logements à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux. Le bailleur s'engage à fournir au préfet un état à la mise en location, permettant de vérifier que cet engagement d'occupation sociale est respecté.

La vérification de l'engagement d'occupation sociale mentionné au premier alinéa sera effectuée tous les trois ans au vu des résultats de l'enquête prévue à l'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation. S'il est constaté que cet engagement n'est plus rempli, tous les logements attribués postérieurement à ce constat fait par le préfet du lieu de situation des logements devront l'être à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond de ressources

prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux jusqu'à ce que le bailleur établisse que l'engagement est respecté à nouveau.

A défaut de transmission de l'état ou des résultats de l'enquête, le préfet peut demander au bailleur de reverser à l'Etat la subvention reçue, représentant l'avantage supplémentaire obtenu par le bailleur en échange de l'engagement d'occupation sociale susmentionné. Le bailleur doit y procéder dans le mois de la notification de la décision prise dans les conditions suivantes : le préfet doit mettre préalablement en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bailleur de satisfaire à son obligation. Ce dernier devra dans le délai de deux mois soit formuler ses observations, soit transmettre l'état ou les résultats de l'enquête. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

S'il est constaté que l'engagement d'occupation sociale susmentionné n'est plus rempli et si les attributions de logements ne sont pas exclusivement faites au profit de ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux, le préfet peut demander au bailleur de reverser à l'Etat la subvention reçue, représentant l'avantage supplémentaire obtenu par le bailleur en échange de l'engagement d'occupation sociale susmentionné. Le bailleur doit y procéder dans le mois de la notification de la décision prise dans les conditions suivantes : le préfet doit mettre préalablement en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bailleur de satisfaire à son obligation. Ce dernier devra dans le délai de deux mois formuler ses observations. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

b) Lorsque l'opération a été financée dans les conditions de l'article R. 331-14 autres que celles prévues au II de l'article R. 331-1 et bénéficie de subventions prévues au 2° ou 3° de l'article R. 331-15, 10 % des logements de l'opération peuvent être loués à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux, dans la limite de 120 % de ces plafonds. Toutefois, lorsque l'opération ainsi financée comporte moins de 10 logements, 10 % des logements, soit ... logements (ce nombre s'obtenant en arrondissant à l'unité la plus proche le résultat de l'application du pourcentage), peut être loué à des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds de ressources fixés au II du deuxième alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux.

4° - Cas d'une acquisition ou d'une convention sans faisant suite à une nouvelle acquisition lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée, résultant de l'application du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960.

Il est procédé à un bilan de l'occupation sociale des logements sur la base des éléments recueillis lors de l'enquête prévue à l'article L. 441-9 ou à l'article L. 442-5 et dans des conditions définies par arrêté du ministre chargé du logement.

Article 8.

Montants des loyers maximum et modalités de révision.

Le montant du loyer maximum mentionné à l'article R. 353-70 est fixé à ... F le mètre carré par ... (mois ou année selon que la superficie est exprimée en surface utile ou en surface corrigée).

Ce montant est majoré de 33 % au plus pour les logements qui ont été attribués dans les conditions du paragraphe III b de l'article 7 ci-dessus.

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire, dans les conditions définies dans le document intitulé composition de l'opération annexé à la présente convention.

Les loyers maximums sont révisés chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Article 8 bis.

Dispositions particulières relatives aux loyers maximums des logements conventionnés lors d'une acquisition ou d'une convention sans travaux faisant suite à une nouvelle acquisition lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée, résultant de l'application du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960.

Lorsque l'opération faisant l'objet de la présente convention est une opération d'acquisition ou n'est pas liée à la réalisation de travaux mais fait suite à une nouvelle acquisition, le loyer maximum applicable à chaque logement occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus à l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux au moment de l'acquisition ou n'ayant pas fourni d'informations sur le niveau de ces ressources, par dérogation et à titre transitoire, est fixé à ... euros par mètre carré de surface utile par mois. Ce loyer maximum est révisé chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. Il ne peut avoir pour effet d'autoriser, au moment de l'entrée en vigueur de la convention, une majoration de plus de 10 % du loyer acquitté par le locataire ou l'occupant de bonne foi, lorsque ce loyer est supérieur à celui fixé à l'article 8 de la présente convention.

Article 9.

Modalités de fixation et de révision du loyer pratiqué.

Dans la limite du loyer maximum établi dans les conditions ci-dessus, le loyer pratiqué pour chaque logement conventionné dont la valeur est fixée au mètre carré, ne peut excéder le loyer maximum défini dans le document composition de l'opération.

Dans la limite de ce loyer maximum, le loyer pratiqué :

1° Peut être révisé chaque année le 1er juillet en cours de contrat de location, dans les conditions

prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

2° Peut être réévalué à chaque renouvellement du contrat de location selon les modalités définies par l'article 17 c de la loi du 6 juillet 1989 modifiée.

Article 9 bis.

Dispositions particulières relatives aux loyers pratiqués des logements conventionnés lors d'une acquisition ou d'une convention sans travaux faisant suite à une nouvelle acquisition lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée, résultant de l'application du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960.

Durant le mois qui suit la signature de la convention, le bailleur informe les locataires ou occupants de bonne foi en place à la date de signature de la convention qu'ils disposent d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'information pour présenter leurs justificatifs de revenus dans les conditions prévues pour l'attribution des logements sociaux et que ceux disposant de ressources inférieures aux plafonds prévus à l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux se verront appliquer, à partir de la réception par le bailleur des justificatifs et au plus tard le quatrième mois suivant la date de signature de la convention ou la date d'achèvement des travaux si celle-ci en prévoit, un nouveau loyer dans la limite du loyer maximum fixé au document prévu par l'article 1er de l'annexe à l'article R. 353-59. Avant l'application de ce nouveau loyer, le loyer maximum est celui mentionné à l'article 8 bis.

Le locataire ou occupant de bonne foi peut également présenter ces justificatifs à tout moment et bénéficier de la même mesure, dès le mois qui suit la présentation de ces justificatifs.

Le loyer pratiqué applicable à chaque logement occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus à l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux au moment de l'acquisition ou qui n'a pas fourni d'informations sur le niveau de ses ressources ne peut excéder le loyer maximum fixé à l'article 8 bis.

Article 9 ter.

Conformément à l'arrêté préfectoral prévu à l'article R. 353-70-1 du code de la construction et de l'habitation, le loyer maximum peut être majoré dans les conditions de ce même article sans dépasser..... € par mètre carré et par mois.

Cette majoration de loyer s'applique pendant une durée de..... mois et concerne..... mètres carrés de logements. Le nombre de mètres carrés peut varier de plus ou moins 20 %.

Lorsque la majoration de loyer prévue aux alinéas précédents est appliquée, les stipulations du III de l'article 7 de la présente convention ne s'appliquent pas.

Article 10.

Etablissement d'un bail conforme à la convention.

Le bail doit être conforme à la présente convention. Une copie de la convention est tenue en permanence à la disposition des locataires et de leurs associations qui peuvent en prendre connaissance chez le gardien ou, en l'absence d'un gardien, au siège du bailleur. Cette information est mentionnée à chaque locataire ou par affichage de façon très apparente dans les parties communes de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de remettre à chaque locataire un décompte de surface utile établi d'après le modèle type annexé à l'article R. 353-19. Dans l'hypothèse où cette surface serait modifiée, le bailleur est tenu de communiquer au locataire un nouveau décompte dans les deux mois précédant son application.

III. - Engagements du bailleur à l'égard des locataires.

Article 11.

Travaux.

Pour l'exécution des travaux, le bailleur respecte les dispositions de l'article R. 353-69 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur doit mettre provisoirement à la disposition du locataire un logement en bon état d'habitation remplissant des conditions d'hygiène normales, correspondant à ses besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, ainsi qu'à ses possibilités. Il doit en outre être situé :

- dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ;
- dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ;
- dans les autres cas, sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de cinq kilomètres.

Article 12.

Information des locataires en cas de changement de propriétaire.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, et en vue de l'information du préfet, et, le cas échéant, du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du président du conseil général partie à la présente convention, des locataires et des organismes liquidateurs de l'aide

personnalisée au logement, le ou les nouveaux propriétaires leur font connaître leur identification dans les conditions conformes soit à l'article 5, soit à l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, par acte extrajudiciaire, lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre décharge dans un délai d'un mois à compter de ladite mutation.

Article 13.

Information des locataires en cas de modification ou de résiliation de la convention.

Le bailleur informe les locataires de toute modification apportée à la convention ayant des incidences sur leurs relations contractuelles.

Article 14.

Durée du contrat de location et congé donné par le locataire.

Le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans.

Pendant la durée de la convention, le contrat de location est reconduit tacitement pour des périodes de trois ans, dans la mesure où le locataire se conforme aux obligations de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, sauf dénonciation expresse du locataire dans les conditions de l'article 15 I, deuxième et troisième alinéa, de la loi du 6 juillet 1989 précitée et de l'article L. 353-19-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le locataire ou sous-locataire peut donner congé à tout moment. Il est redevable du loyer et des charges pendant la durée effective du délai de préavis, de jour à jour, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Article 15.

Modalités du paiement du loyer.

Le loyer est payé mensuellement à terme échu.

Le bailleur précise sur la quittance le montant du loyer principal, du ou des loyers accessoires, des charges locatives et le cas échéant le montant de l'aide personnalisée au logement.

Le bailleur s'engage à porter le montant du loyer maximum sur la quittance.

En application de l'article L. 351-9 du code de la construction et de l'habitation, pour chaque appel de loyer, le bailleur déduit s'il y a lieu le montant de l'aide personnalisée au logement qu'il perçoit

pour le compte du locataire du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement.

Lorsque l'organisme liquidateur de l'aide personnalisée au logement verse au bailleur des rappels d'aide personnalisée pour le compte de locataires, le bailleur affecte ces sommes au compte de ces derniers. Si après affectation il en résulte un surplus, le bailleur le reverse au locataire dans le délai d'un mois.

En cas de retard du locataire dans le paiement du loyer et des charges locatives, le bailleur doit prendre toutes dispositions en vue de recouvrer sa créance.

En cas d'impayé constitué au sens de l'article R. 351-30 du code de la construction et de l'habitation, le bailleur doit informer le locataire, lorsqu'il est bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement, de la saisine de la commission départementale des aides publiques au logement visée à l'article 18 de la présente convention.

Article 16.

Dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie stipulé le cas échéant par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal.

IV. - Engagements à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement et à l'égard de la commission départementale des aides publiques au logement.

Article 17.

Obligations à l'égard des organismes chargés pour le compte de l'Etat de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement.

1° Le bailleur renseigne dès l'entrée en vigueur de la convention pour chaque locataire demandeur de l'aide personnalisée au logement, la partie de l'imprimé de demande d'aide personnalisée au logement qui le concerne.

2° Le bailleur fournit aux organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement au plus tard le 15 mai de chaque année, conformément à l'arrêté du 22 août 1986 modifié relatif à la fixation des justifications nécessaires à l'obtention de l'aide personnalisée au logement et à son renouvellement :

- le montant du loyer applicable à chaque logement concerné par la présente convention à compter du 1er juillet de la même année pour permettre le renouvellement des droits à l'aide personnalisée au logement qui a lieu à cette date ;

- un document attestant que tous les bénéficiaires sont à jour de leurs obligations vis-à-vis du bailleur ou, le cas échéant, la liste des bénéficiaires d'aide personnalisée au logement non à jour en certifiant que cette liste est exhaustive. Ce document mentionne également la date à laquelle la commission départementale des aides publiques au logement prévue à l'article R. 351-47 du code de la construction et de l'habitation a été saisie en cas d'impayé constitué au sens de l'article R. 351-30 du même code.

3° En outre, il fait part dans un délai maximum d'un mois aux organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement des modifications affectant la situation locative du bénéficiaire (notamment colocation, résiliation de bail, décès).

Article 18.

Obligations à l'égard de la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL).

Le bailleur percevant l'aide personnalisée au logement pour le compte du locataire, en application des articles R. 351-30 et R. 351-64 du code de la construction et de l'habitation, saisit la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) dès qu'un impayé est constitué au sens de l'article R. 351-30 du code de la construction et de l'habitation, en justifiant des démarches entreprises auprès du locataire défaillant. En outre, il lui communique le montant de l'impayé constitué au moment de la saisine.

Il fournit également à la CDAPL copie du bail lorsque celle-ci le lui demande et l'informe le cas échéant lorsqu'une procédure d'expulsion d'un bénéficiaire d'aide personnalisée au logement est engagée pour non-paiement du loyer et des charges, au sens de l'article R. 351-30, et dans les conditions prévues par l'article L. 353-15-1.

La CDAPL décide du maintien ou de la suspension de l'aide personnalisée au logement et en informe le bailleur et le bénéficiaire.

V. - Dispositions générales.

Article 19.

Contrôle.

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur fournit à tout moment à la demande du préfet toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 20.

Révision de la convention.

La présente convention pourra être révisée à la demande de l'une ou l'autre des parties par voie d'avenant. Les frais de publication qui en résultent sont pris en charge par la partie qui sollicite la révision.

Article 21.

Inexécution de la convention par le bailleur.

1° - En application de l'article 284 du code général des impôts, les bailleurs qui ont, au taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée, acquis un logement social ou imposé la livraison à soi-même d'un logement locatif social ou de travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement portant sur un logement locatif social sont redevables d'un complément de taxe sur la valeur ajoutée égal à la différence entre le taux réduit et le taux normal lorsque les conditions de taxation de vente ou de livraison à soi-même au taux réduit ne sont pas ou plus remplies.

2° - En application de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation, des sanctions administratives peuvent être mises en oeuvre.

Lorsque le bailleur ne respecte pas, pour un ou plusieurs logements, les règles d'attribution et d'affectation prévues au code précité, le préfet peut infliger la sanction pécuniaire prévue aux articles L. 451-2-1 et L. 481-1-1.

Lorsque le bailleur n'exécute pas les engagements prévus par la convention, autres que ceux relatifs aux règles d'attribution et d'affectation, le préfet peut prononcer pour chaque logement la sanction prévue ci-après. Le préfet doit mettre préalablement en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bailleur de satisfaire à son obligation. Ce dernier devra dans un délai de deux mois soit formuler ses observations, soit faire connaître son acceptation. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

La sanction est une pénalité dont le montant est égal au maximum à 9 mois de loyer maximum prévu par la convention pour le logement considéré, hors loyers accessoires et charges récupérables. Cette somme peut être doublée dans le cas où le bailleur ne respecte pas plusieurs de ses obligations contractuelles pour un même logement.

Article 22.

Résiliation par l'Etat.

En cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements prévus par la convention, tels que notamment non-respect du loyer maximum ou en cas de fraude, dissimulation ou fausse déclaration à l'égard des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, le préfet peut procéder à

la résiliation de la présente convention. Le préfet doit préalablement mettre en demeure le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le bailleur doit dans le délai de deux mois soit satisfaire à ses obligations, soit formuler ses observations. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

Dans ce cas, il est fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 du code de la construction et de l'habitation.

Article 23.

Publication.

La publication de la convention de sa résiliation et de ses éventuels avenants au fichier immobilier ou de leur inscription au livre foncier incombe au préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général. Les frais de publication sont à la charge du bailleur.

Le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, transmet aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement une copie de la présente convention, de ses avenants éventuels ainsi que l'état prouvant qu'elle (ou ils) a (ont) bien fait l'objet d'une publication au fichier immobilier (ou d'une inscription au livre foncier).

(1) La société d'économie mixte de construction ne doit pas avoir demandé l'application de l'article L. 353-18 pour l'opération faisant l'objet de la présente convention.

(2) Société d'économie mixte de construction immobilière identifiée conformément aux dispositions de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

(3) Si le propriétaire est une personne morale, indiquer le nom de son représentant.

(4) Indiquer le plus petit nombre entier permettant de respecter l'engagement de 30 %.

(5) Indiquer un nombre.

(6) Le bailleur doit avoir, préalablement à sa signature, paraphé chacune des pages.

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Document prévu par l'article 1er de la présente convention.

Article Annexe II à l'article R353-59

Description de l'opération de

1. Désignation du ou des immeubles (7).

2. Nature de l'opération et financement :

3. Composition de l'opération.

A. - Locaux auxquels s'applique la présente convention.

1. Nombre des logements locatifs par type de logement avec numéro des logements :

1.1. Nombre de logements réservés à des personnes dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux (art. 7 de la convention).

1.2. Nombre de logements qu'il est possible d'attribuer à des personnes dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux, dans la limite de 120 % de ces plafonds (art. 7 de la convention).

2. Surface habitable :

3. Surface corrigée :

4. Dépendances (nombre et surface) :

5. Locaux collectifs résidentiels (nombre et surface) :

6. Garages et parkings affectés à ces logements (nombre et différenciation par type) :

B. - Locaux auxquels ne s'applique pas la convention.

4. Origine des propriétés (7).

5. Renseignements administratifs.

5.1. Permis de construire :

5.2. Date prévisible ou effective d'achèvement des travaux de construction ou d'amélioration :

5.3. Date d'achat :

5.4. Modalités de financement :

Financement principal :

- date d'octroi du prêt :

- date de transfert du prêt :

- numéro du prêt :

- durée :

Financement complémentaire :

Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité :

Fait à ..., le

Lorsque la convention fixe le loyer maximum de chaque logement en application du 1° et du 2° de l'article R. 353-16, les dispositions du 3 du document prévu par l'article 1er à la présente convention et relatives à la composition de l'opération sont remplacées par les dispositions suivantes :

Composition de l'opération.

Les éléments ci-après sont décrits par immeuble ou programme immobilier :

A. - Locaux auxquels s'applique la présente convention.

1. Nombre des logements locatifs par type de logements avec numéro des logements :

1.1. Nombre de logements réservés à des personnes dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux (art. 7 de la convention) :

- nombre de logements prévus au premier alinéa du III a de l'article 7,

- nombre de logements prévus au second alinéa du III a de l'article 7.

1.2. Nombre de logements qu'il est possible d'attribuer à des personnes dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux, dans la limite de 120 % de ces plafonds (art. 7 de la convention).

1 bis. Surface utile :

2. Surface habitable totale (art. R. 111-2) :

3. Surface totale des annexes entrant dans le calcul de la surface utile (art. R. 353-16 (2°)) :

3 bis. Liste de ces annexes, conforme à l'arrêté modifié du 9 mai 1995 du ministre du logement pris en application de l'article R. 353-16 :

4. Surface totale utile de l'opération (art. R. 353-16 (2°)) :

5. Décompte des surfaces et des coefficients propres au logement appliqués pour le calcul du loyer :

Désignation des logements (col. 1)

Surface habitable (art. R. 111-2) (col. 2)

Surface réelle des annexes (col. 3)

Surface utile (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes) (col. 4)

Loyer maximum du logement en euros par mètre carré de surface utile (col. 5)

Coefficient propre au logement (col. 6)

Loyer maximum du logement (col. 7) (col. 4 (a), col. 5 (a), col. 6 (a))

(a) Les majorations prévues au deuxième alinéa de l'article 8 de la convention sont susceptibles de s'appliquer à ces loyers.

6. Nombre et liste des annexes susceptibles de donner lieu à perception d'un loyer accessoire :

Ce sont les annexes ou parties d'annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, soit : les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive.

Type d'annexe définie à l'article R. 353-16, dernier alinéa du 2°

Loyer maximum conventionné de l'annexe en euros par mois.

Au cas où ces annexes ne trouveraient pas preneur auprès des locataires de l'immeuble ou de tout autre immeuble conventionné appartenant au même bailleur ou géré par lui, le bailleur peut louer l'annexe à toute autre personne. Dans ce cas, le loyer maximum fixé par la convention ne lui est pas opposable. Cette faculté n'est utilisable que pour autant qu'aucun locataire du patrimoine appartenant ou géré par le bailleur ne manifeste sa volonté de louer les annexes en cause.

B. - Locaux auxquels ne s'applique pas la présente convention.

Locaux commerciaux (nombre) :

Bureaux (nombre) :

Autres :

(7) Etablie conformément à l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Conventions conclues entre l'Etat et les personnes physiques ou morales autres que les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte pour la construction ou l'acquisition de logements à usage locatif, en application de l'article L. 351-2 (3°) applicable aux logements faisant l'objet d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du code de la construction et de l'habitation.

Article Annexe I à l'article R353-90

Convention type conclue entre l'Etat et... (1) en application de l'article L. 351-2 (3°) du code de la construction et de l'habitation pour le programme de....

Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général,

D'une part,

et... (1), ou... et... représentée par... (2) dénommé (e) ci-après le bailleur,

D'autre part,

sont convenus de ce qui suit :

I.-Dispositions générales.

Article 1er.

Objet de la convention.

1. 1. Cas d'une opération de construction de logements bénéficiant du taux de TVA réduit mentionné à l'article 278 sexies I du code général des impôts.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 353-1 à L. 353-12 et L. 353-20 du code de la construction et de l'habitation pour le programme de... décrit plus précisément dans le document joint à la présente convention, faisant l'objet d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du code de la construction et de l'habitation, pour la construction de logements à usage locatif.

1. 2. Cas d'une opération d'acquisition de logements bénéficiant du taux de TVA réduit mentionné au 3 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts par un bailleur autre qu'un organisme

d'habitations à loyer modéré ou par une société d'économie mixte.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 353-1 à L. 353-12 et L. 353-20 du code de la construction et de l'habitation pour le programme de... décrit plus précisément dans le document joint à la présente convention, ayant fait l'objet d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du code de la construction et de l'habitation.

La présente convention est conclue à l'occasion de l'acquisition d'un ou plusieurs logements construits dans les conditions de l'alinéa ci-dessus et dont la vente est soumise à la TVA dans les conditions de l'article 278 sexies I-3 du code général des impôts. Elle reprend les droits et obligations fixés dans la convention n°... signée le... et publiée le... entre... et... pour le programme de....

En particulier, le loyer maximum du ou des logements, révisé dans les conditions de la convention passée avec le précédent propriétaire, est inchangé (3).

La présente convention ouvre, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement (APL) dans les conditions définies par le titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation (CCH).

1. 3. Vente des logements bénéficiant du taux réduit de TVA mentionné au 3 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts.

Lors de la vente à un bailleur par le constructeur d'un logement bénéficiant du taux réduit de T.V.A., une nouvelle convention entre l'Etat et l'acquéreur sera signée, du type de la présente convention. Toutefois, conformément à l'article R. 353-1 du code de la construction et de l'habitation, si cet acquéreur est un organisme d'habitations à loyer modéré, la convention signée sera conforme à l'annexe I à cet article ; conformément à l'article R. 353-59 du code de la construction et de l'habitation, si cet acquéreur est une société d'économie mixte, la convention signée sera conforme à l'annexe à cet article.

Article 2.

Prise d'effet et date d'expiration de la convention.

La présente convention ainsi que ses avenants éventuels prennent effet à la date de leur publication au fichier immobilier (ou de leur inscription au livre foncier).

Elle expire le 30 juin....

La convention est renouvelée par tacite reconduction par périodes triennales prenant effet à compter de leur date d'expiration, sauf résiliation expresse notifiée six mois avant cette date. La résiliation à l'initiative de l'une des parties est effectuée par acte authentique ou par acte administratif.

Quelle que soit la partie à l'initiative de la résiliation, le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, publie la résiliation au fichier immobilier ou l'inscrit au livre foncier, par acte authentique ou administratif. Les frais correspondants sont à la charge du bailleur.

Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération ainsi que le reversement d'un complément d'impôt en application de l'article 284 (2° et 3°) du code général des impôts sont sans effet sur la durée de la convention.

Article 3.

Mutations des logements.

3. 1. Vente des logements bénéficiant du taux réduit de TVA mentionné au 3 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts.

Lors de la vente de chaque logement bénéficiant de ce taux réduit de TVA par le constructeur à des bailleurs, une nouvelle convention entre l'Etat et l'acquéreur sera signée. Corrélativement, un avenant à la présente convention, signée entre le constructeur et l'Etat, fera sortir de son champ d'application chaque logement vendu. La présente convention cessera de produire ses effets à la suite de la vente du dernier logement, à compter de la publication au fichier immobilier ou l'inscription au livre foncier de la convention signée avec l'acquéreur.

3. 2. Autres mutations.

Pour les mutations autres que celles citées au 3. 1 du présent article, la présente convention est transférée de plein droit aux propriétaires successifs du ou des logements en application de l'article L. 353-4 du code de la construction et de l'habitation. Un avenant à la convention entérine cette modification.

3. 3. Publicité des mutations.

La présente convention est jointe à tout acte de mutation autre que celles citées à l'article 3. 1. Elle donne lieu à l'inscription hypothécaire prévue à l'article L. 353-3 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4.

Régime des rapports locatifs applicables aux logements conventionnés.

Les logements objets de la présente convention sont soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs, dans les conditions prévues par l'article 40 III, et aux dispositions de la présente convention.

Lorsque le logement appartient à l'association foncière mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou à l'une de ses filiales, les dispositions de l'article L. 353-15-1 du code de la construction et de l'habitation, relatif à la prévention des expulsions pour les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement, sont applicables.

Article 5.

Aide personnalisée au logement (APL).

Le bénéfice de l'APL est accordé ou modifié respectivement à compter de la date d'effet de la convention ou de ses avenants conformément aux articles L. 351-3-1 et R. 351-3 du code de la construction et de l'habitation.

II.-Engagements du bailleur à l'égard de l'Etat relatifs aux conditions de location des logements.

Article 6.

Mise en gestion des logements.

Si la gestion n'est pas directement assurée par le bailleur, celui-ci la fait assurer par les personnes et dans les conditions définies par l'arrêté du 9 mars 1978 portant agrément des personnes ou

organismes habilités à gérer des logements faisant l'objet d'une convention.

Le bailleur informe le préfet, et, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général partie à la présente convention, les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL pour le compte de l'Etat et les locataires de la mise en gestion du programme ou de tout changement de gestionnaire.

Article 7.

Maintien des logements à usage locatif et conditions d'occupation et de peuplement des logements.

Les logements faisant l'objet de la présente convention sont maintenus à usage locatif jusqu'à la date fixée pour son expiration.

Les logements sont loués non meublés à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location, sauf dans les conditions prévues par l'article L. 353-20 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article L. 442-1 du code de l'action sociale et des familles. Ils ne peuvent être occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction.

Ils ne peuvent être loués ou occupés à quelque titre que ce soit ni par les ascendants ou les descendants, ni par ceux du conjoint, ni par le conjoint du signataire de la convention.

Les logements libres de toute occupation sont loués à des familles dont les revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources fixés en application de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou à l'une de ses filiales, le bailleur s'engage à louer, lors de la mise en service de l'immeuble :

-logements au moins à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds fixés pour l'attribution des logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ;

-logements au plus à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds fixés pour l'attribution des logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, dans la limite de 130 % de ces plafonds.

Article 8.

Montants des loyers maximum et modalités de révision.

Le prix mensuel du loyer maximum résulte de l'application des 1° et 2° de l'article R. 353-16. Il est fixé pour chaque logement dans le document intitulé Composition du programme annexé à la présente convention.

Lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou à l'une de ses filiales, le loyer maximum est fixé à... euros par mètres carrés de surface utile pour les locataires dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds fixés pour l'attribution des logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré.

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire, dans les conditions définies dans le document intitulé Composition du

programme annexé à la présente convention.

Ces loyers maximums sont révisés chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Article 9.

Modalités de fixation et de révision du loyer pratiqué.

Dans la limite du loyer maximum établi dans les conditions ci-dessus, le loyer pratiqué pour chaque logement conventionné dont la valeur est fixée au mètre carré de surface utile ne peut excéder le loyer maximum défini dans le document Composition du programme.

Dans la limite de ce loyer maximum, le loyer pratiqué :

1° Peut être révisé chaque année le 1er juillet en cours de contrat de location, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

2° Peut être réévalué à chaque renouvellement du contrat de location selon les modalités définies par l'article 17 c de la loi modifiée du 6 juillet 1989.

III.-Engagements du bailleur à l'égard des locataires.

Article 10.

Etablissement d'un bail conforme à la convention.

Le bail conclu sur la base d'un projet du bailleur doit être conforme à la présente convention. Sont joints une copie de la convention ainsi qu'un formulaire de demande d'APL.

Article 11.

Information des locataires en cas de changement de propriétaire.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, et en vue de l'information du préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, des locataires et des organismes liquidateurs de l'APL, le ou les nouveaux propriétaires leur font connaître leur identification dans les conditions conformes soit à l'article 5, soit à l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre décharge dans un délai d'un mois à compter de ladite mutation.

Article 12.

Information des locataires en cas de modification ou de résiliation de la convention.

Le bailleur informe les locataires de toute modification apportée à la convention ayant des incidences sur leurs relations contractuelles.

Quelle qu'en soit la cause, le bailleur informe le locataire de la date prévue pour l'expiration de la convention. En cas de résiliation de la convention aux torts du bailleur, il s'engage à faire connaître aux locataires le teneur de l'article L. 353-6 du code de la construction et de l'habitation.

Article 13.

Durée du contrat de location et congé donné par le locataire.

Le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans.

Pendant la durée de la convention, le contrat de location est reconduit tacitement pour des périodes de trois ans, dans la mesure où le locataire se conforme aux obligations de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, sauf dénonciation expresse du locataire dans les conditions de l'article 15-I, deuxième et troisième alinéa, de la loi du 6 juillet 1989 précitée.

Six mois avant la date d'expiration de la convention, le bailleur peut proposer au locataire un contrat de location, prenant effet à la date d'expiration de la convention ou à la date d'expiration du bail si cette dernière intervient ultérieurement.

Article 14.

Modalités du paiement du loyer.

Le loyer est payé mensuellement à terme échu.

Le bailleur précise sur la quittance le montant du loyer principal, du ou des loyers accessoires, des charges locatives et, le cas échéant, le montant de l'APL, si celle-ci est versée directement au bailleur conformément à l'article L. 351-9 du CCH.

En application du même article, pour chaque appel de loyer, le bailleur déduit, s'il y a lieu, le montant de l'APL qu'il perçoit pour le compte du locataire du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement.

Lorsque l'organisme liquidateur de l'APL verse au bailleur des rappels d'aide personnalisée pour le compte de locataires, le bailleur affecte ces sommes au compte de ces derniers. Si après affectation il en résulte un surplus, le bailleur le reverse au locataire dans le délai d'un mois.

En cas d'impayé de loyer, le bailleur doit poursuivre le recouvrement de sa créance en notifiant au locataire défaillant par lettre recommandée avec accusé de réception le montant de cette créance. Il doit également informer le locataire, lorsque celui-ci est bénéficiaire d'APL, de la saisine de la commission départementale des aides publiques au logement visée à l'article 17 de la présente convention en cas de non-règlement de la dette.

Toutefois, lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation (loi n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou à l'une de ses filiales, et que le locataire bénéficie de l'aide personnalisée au logement, le bailleur ne peut faire délivrer une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine de la commission mentionnée à l'article L. 351-14 en vue d'assurer le maintien du versement de l'aide personnalisée au logement, sauf si la décision de cette commission intervient avant l'expiration de ce délai.

Article 15.

Dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie stipulé le cas échéant par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal.

IV.-Engagements à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL et à l'égard de la commission départementale des aides publiques au logement.

Article 16.

Obligations à l'égard des organismes chargés pour le compte de l'Etat de la liquidation et du paiement de l'APL.

1° Le bailleur renseigne, dès l'entrée en vigueur de la convention pour chaque locataire demandeur de l'APL, la partie de l'imprimé de demande d'APL qui le concerne.

2° Le bailleur fournit aux organismes liquidateurs de l'APL au plus tard le 15 mai de chaque année, conformément à l'arrêté du 22 août 1986 modifié relatif à la fixation des justifications nécessaires à l'obtention de l'APL et à son renouvellement :

Le montant du loyer applicable à chaque logement concerné par la présente convention à compter du 1er juillet de la même année pour permettre le renouvellement des droits à l'APL qui a lieu à cette date ;

Un document attestant que tous les bénéficiaires sont à jour de leurs obligations vis-à-vis du bailleur ou le cas échéant la liste des bénéficiaires d'APL non à jour en certifiant que cette liste est exhaustive. Ce document mentionne également la date à laquelle la commission départementale des aides publiques au logement prévue à l'article R. 351-47 du CCH a été saisie en cas d'impayé constitué au sens de l'article R. 351-30 du même code.

3° En outre, il fait part dans un délai maximum d'un mois aux organismes liquidateurs de l'APL des modifications affectant la situation locative du bénéficiaire (notamment colocation, résiliation de bail, décès).

Article 17.

Obligations à l'égard de la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL).

Le bailleur percevant l'APL pour le compte du locataire saisit en application des articles R. 351-30 et R. 351-64 du code de la construction et de l'habitation la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) dès qu'un impayé de loyer est constitué en justifiant des démarches entreprises auprès du locataire défaillant. En outre, il lui communique le montant de l'impayé constitué au moment de la saisine.

Il fournit également à la CDAPL copie du bail lorsque celle-ci le lui demande et l'informe lorsqu'une procédure d'expulsion d'un bénéficiaire d'APL est engagée pour non-paiement du loyer.

La CDAPL décide du maintien ou de la suspension de l'APL et en informe le bailleur et le bénéficiaire.

V.-Dispositions relatives à l'application des conventions.

Article 18.

Contrôle.

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur fournit à tout moment à la demande du représentant de l'Etat dans le département toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 19.

Inexécution de la convention par le bailleur.

1. Reversement de l'avantage fiscal.

Cette mesure est précisée par l'instruction fiscale 8 A-1-97 publiée au Bulletin officiel des impôts du 4 mars 1997, relative à la taxe sur la valeur ajoutée applicable à la construction ou à la livraison d'immeubles d'habitation neufs destinés à usage locatif à caractère social :

" Conformément à l'article 284 (2°) du code général des impôts, les bailleurs qui ont imposé la livraison à soi-même de logements sociaux au taux de 5,5 % sont tenus de verser le complément de TVA résultant de la différence entre le taux réduit et le taux normal lorsque les conditions d'application du taux réduit ne sont pas ou plus remplies.

" De même, en application de l'article 284 (3°) du même code, les bailleurs qui ont acquis un immeuble neuf sous le bénéfice du taux réduit de 5,5 % sont redevables d'un complément de TVA égal à la différence entre le taux réduit et le taux normal lorsque les conditions de taxation de vente au taux réduit ne sont pas ou plus remplies.

" Dans ces deux situations, l'événement qui détermine l'exigibilité du reversement est constitué par la rupture de la convention conclue avec l'Etat en application de l'article L. 351-2-3° du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire la cessation d'une affectation réelle à la location à caractère social.

" Cet événement détermine par ailleurs le point de départ de la prescription de l'action de contrôle de l'administration ".

2. Sanctions administratives.

Ces sanctions ne peuvent être mises en oeuvre qu'au-delà de l'expiration du délai de droit de reprise de l'administration fiscale tel que prévu à l'article L. 176 du livre des procédures fiscales ou lorsque le reversement de la taxe n'est pas exigible.

En application de l'article L. 353-2 dudit code, en cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements prévus par la convention, et après mise en demeure du bailleur restée sans effet après un délai de deux mois, l'autorité administrative prononce, pour chaque logement pour lequel le bailleur n'a pas respecté ses engagements contractuels, l'une des deux sanctions suivantes :

1° Sanction financière : le montant de la pénalité est égal au maximum à neuf mois de loyer maximum prévu par la convention pour le logement considéré, hors loyers accessoires, et charges récupérables lorsque le bailleur attribue un logement locatif, en violation des dispositions de l'article 7 de la présente convention, à une famille dont les revenus excèdent de moins de 10 % les plafonds de ressources fixés en application de l'arrêté du 29 juillet 1987 susvisé. Cette somme est portée au maximum à dix-huit mois de loyer maximum lorsque le bailleur attribue un logement locatif, en violation des dispositions de l'article 7 de la présente convention, à une famille dont les revenus excèdent d'au moins 10 % ces plafonds.

Le montant de la pénalité est égal au maximum à neuf mois de loyer maximum prévu par la convention pour le logement considéré, hors loyers accessoires, et charges récupérables lorsque le bailleur ne respecte pas l'une de ses autres obligations contractuelles. Cette somme peut être doublée dans le cas où le bailleur ne respecte pas plusieurs de ses obligations contractuelles pour un même logement.

2° Résiliation par l'Etat : en cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements prévus par la convention, tels que notamment non-respect du loyer maximum ou fraude, dissimulation, ou fausse déclaration à l'égard des organismes liquidateurs de l'APL, le représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements, après mise en demeure du bailleur par lettre

recommandée avec avis de réception demeurée sans effet après un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Dans ce cas, il est fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 du code de la construction et de l'habitation.

Article 20.

Publication.

La publication de la convention, de ses éventuels avenants et de sa résiliation au fichier immobilier ou leur inscription au livre foncier incombe au préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général. Les frais de publication sont à la charge du bailleur.

Le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, transmet aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL une photocopie de la présente convention, de ses avenants éventuels ainsi que l'état prouvant qu'elle ou ils ont bien fait l'objet d'une publication au fichier immobilier (ou d'une inscription au livre foncier).

Article 21.

Révision de la convention.

La présente convention pourra être révisée tous les trois ans à la demande de l'une ou l'autre des parties par voie d'avenant. Les frais de publication sont pris en charge par la partie qui sollicite la révision.

Fait en quatre originaux à..., le...

Le bailleur (4), le préfet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général.

Article 22.

Description du programme de...

1. Désignation du ou des immeubles (5) :

2. Composition du programme :

Les éléments ci-après sont décrits par immeuble ou programme immobilier :

A.-Locaux auxquels s'applique la présente convention :

1. Nombre de logements locatifs par type de logements avec numéro de logements :

2. Surface habitable totale (art.R. 111-2) :

3. Surface totale des annexes entrant dans le calcul de la surface utile (art.R. 353-16, 2°) :

3 bis. Liste de ces annexes, conforme à l'arrêté du 9 mai 1995 modifié du ministre du logement pris en application de l'article R. 353-16 :

4. Surface utile totale de l'opération (art.R. 353-16, 2°) :

5. Décompte des surfaces et des coefficients propres au logement appliqués pour le calcul du loyer :

DÉSIGNATION des logements	SURFACE habitable (article R. 111-2)	SURFACE RÉELLE des annexes	SURFACE UTILE (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes)	LOYER MAXIMUM en euros par mètre carré de surface utile (*)	COEFFICIENT propre au logement	LOYER MAXIMUM du logement en euros (colonne 4 x colonne 5 x colonne 6) (*)
Colonne 1	Colonne 2	Colonne 3	Colonne 4	Colonne 5	Colonne 6	Colonne 7
Total						

(*) Les variations prévues à l'article 8 de la convention, selon les ressources des locataires, sont susceptibles de s'appliquer à ces loyers.

6. Nombre et liste des annexes susceptibles de donner lieu à perception d'un loyer accessoire :

Ce sont les annexes ou parties d'annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, soit les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins faisant l'objet d'une jouissance exclusive :

Type d'annexe définie à l'article R. 353-16, dernier alinéa du 2oLoyer
--

Au cas où ces annexes ne trouveraient pas preneur auprès des locataires de l'immeuble ou de tout autre immeuble conventionné appartenant au même bailleur ou géré par lui, le bailleur peut louer l'annexe à toute autre personne. Dans ce cas, le loyer maximum fixé par la convention ne lui est pas opposable. Cette faculté n'est utilisable que pour autant qu'aucun locataire du patrimoine appartenant ou géré par le bailleur ne manifeste sa volonté de louer les annexes en cause.

B.-Locaux auxquels ne s'applique pas la présente convention :

locaux commerciaux (nombre), bureaux (nombre), autres.

3. Origine des propriétés (5) :

4. Renseignements administratifs :

4. 1. Permis de construire :

4. 2. Date prévisible ou effective d'achèvement des travaux de construction :

4. 3. Date d'achat du ou des logements :

4. 4. Modalités de financement :

-financement principal :

-date d'octroi du prêt :

-date de transfert du prêt :

-numéro du prêt :

-durée :

-financement complémentaire :

-subventions éventuelles :

(1) Nom de la personne physique ou morale identifiée conformément aux dispositions, selon le cas, des articles 5 ou 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

(2) Si le propriétaire est une personne morale, indiquer le nom de son représentant.

(3) Renseignements à fournir uniquement dans le cas d'une acquisition bénéficiant du taux réduit de TVA.

(4) Le bailleur doit avoir, préalablement à sa signature, paraphé chacune des pages.

(5) Etablie conformément à l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Conventions conclues entre l'Etat et les personnes physiques ou morales autres que les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte en application de l'article L. 351-2 (2° et 3°), à l'exception de celles relatives aux opérations de construction de logements en vue de leur vente ou d'acquisition, bénéficiant du taux de TVA réduit mentionnés à l'article 278 sexies I (1, 2, 3) du code général des impôts et mentionnées à l'annexe I à l'article R. 353-90.

Article Annexe II à l'article R353-90

Convention type conclue entre l'Etat et..., nom de la personne physique ou morale identifiée conformément aux dispositions, selon le cas, des articles 5 ou 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

En application de l'article L. 351-2 (2° ou 3°) du code de la construction et de l'habitation pour le programme de...

Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général,

D'une part,

et, ou

..., représentée par... (si le propriétaire est une personne morale, indiquer le nom de son représentant), dénommé (e) ci-après le bailleur,

D'autre part,

sont convenus de ce qui suit :

I.-Dispositions générales.

Article 1er.

Objet de la convention.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévues par les articles L. 353-1 à L. 353-12 et L. 353-20 du code de la construction et de l'habitation pour le programme de..., décrit plus précisément dans le document joint à la présente convention, et

1° Financé dans les conditions prévues par le chapitre Ier du titre Ier du présent livre, par le titre II

de la loi du 13 juillet 1928 ainsi que par l'article 269 du code de l'urbanisme et de l'habitation ;

2° Logements définis au II de l'article R. 331-1 et construits, améliorés, acquis, acquis et améliorés par les maîtres d'ouvrage mentionnés au 3° ou 4° de l'article R. 331-14 (3) ;

3° Logements ayant bénéficié d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 et faisant l'objet de prêts mentionnés à la sous-section 3, section 1 du chapitre unique du titre III du livre troisième pour leur amélioration, leur acquisition ou leur acquisition-amélioration (3) ;

4° Logements donnant lieu pour leur amélioration à une subvention de l'Etat définie par les articles R. 323-1 à R. 323-11 (3) ;

5° Logements acquis et améliorés par les collectivités locales ou leurs groupements et bénéficiant des subventions pour réaliser les opérations prévues au 4° de l'article R. 331-14 (3) ;

6° Logements appartenant aux bailleurs autres que les sociétés d'économie mixte et mentionnés au 4e alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière (3) ;

7° Logements appartenant à l'association foncière mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou à l'une de ses filiales (3) ;

8° Logements satisfaisant aux conditions fixées par l'article L. 351-2 2° (3).

La présente convention ouvre, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement dans les conditions définies par le titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation.

Rayer la mention inutile ou indiquer les logements concernés par chaque variante.

Article 2.

Prise d'effet et date d'expiration de la convention.

La présente convention ainsi que ses avenants éventuels prennent effet à la date de leur publication au fichier immobilier ou de leur inscription au livre foncier.

Elle expire le 30 juin.

La convention est renouvelée par tacite reconduction par périodes triennales. Elle peut être résiliée par chacune des parties. La résiliation prend effet au terme de la convention initiale ou au terme de chaque période de renouvellement. La résiliation à l'initiative de l'une des parties est notifiée au cocontractant au moins six mois avant la date d'expiration de la convention initiale ou renouvelée par acte authentique (acte notarié ou acte d'huissier de justice) ou par acte administratif.

La dénonciation ou la résiliation est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier par le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, qu'elle soit de son initiative ou qu'elle émane du bailleur. Les frais correspondants sont à la charge du bailleur.

Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération ainsi qu'une procédure de redressement fiscal sont sans effet sur la durée de la convention.

Article 3.

Mutations.

La présente convention est transférée de plein droit aux propriétaires successifs du ou des logements en application de l'article L. 353-4 du code de la construction et de l'habitation. Un avenant à la convention entérine cette modification.

La présente convention est jointe à tout acte de mutation. Elle donne lieu à l'inscription hypothécaire prévue à l'article L. 353-3 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4.

Régime des rapports locatifs applicables aux logements conventionnés.

Les logements objets de la présente convention sont soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs, dans les conditions prévues par l'article 40 III, et aux dispositions de la présente convention.

Lorsque le logement appartient à l'association foncière mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou à l'une de ses filiales, les dispositions de l'article L. 353-15-1 du code de la construction et de l'habitation relatif à la prévention des expulsions pour les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement sont applicables.

Article 5.

Aide personnalisée au logement (APL).

Le bénéfice de l'aide personnalisée au logement est accordé ou modifié respectivement à compter de la date d'effet de la convention ou de ses avenants, conformément aux articles L. 351-3-1 et R. 351-3 du code de la construction et de l'habitation.

II.-Engagements du bailleur à l'égard de l'Etat relatifs aux conditions de location des logements.

Article 6.

Mise en gestion des logements.

Si la gestion n'est pas directement assurée par le bailleur, celui-ci la fait assurer par les personnes et dans les conditions définies par l'arrêté du 9 mars 1978 portant agrément des personnes ou organismes habilités à gérer des logements faisant l'objet d'une convention.

Le bailleur informe le préfet, et, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général partie à la présente convention, les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement pour le compte de l'Etat et les locataires de la mise en gestion du programme ou de tout changement de gestionnaire.

Article 7.

Maintien des logements à usage locatif et conditions d'occupation et de peuplement des logements.

Les logements faisant l'objet de la présente convention sont maintenus à usage locatif jusqu'à la date fixée pour l'expiration de celle-ci.

1°-Conditions de location.

Les logements sont loués non meublés à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et

occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location, sauf dans les conditions prévues par l'article L. 353-20 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article L. 442-1 du code de l'action sociale et des familles. Ils ne peuvent être occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction.

Ils ne peuvent être loués ou occupés à quelque titre que ce soit ni par :

- les ascendants ou les descendants du signataire de la convention ;
- ceux de son conjoint, de son concubin ou de son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ;
- son conjoint, son concubin ou son partenaire lié par un pacte civil de solidarité.

2°-Ressources.

Les logements libres de toute occupation sont attribués à des familles dont les revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources prévus à l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux.

3°-Mixité sociale.

a) Lorsque l'opération a été financée dans les conditions de l'article R. 331-14 autres que celles prévues au II de l'article R. 331-1 et bénéficie de subventions prévues au 2° ou au 3° de l'article R. 331-15, 30 % au moins des logements de l'opération, soit... (2) logements, doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé au I du deuxième alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux. A la date de publication de la convention ou à la date d'achèvement des travaux, en sus des 30 % de logements ci-dessus mentionnés, le bailleur s'engage, compte tenu de la demande locale, que vise notamment à satisfaire le plan d'action départemental pour le logement des personnes défavorisées, à louer... (1) autres logements à des ménages dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé au I du deuxième alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux. Le bailleur s'engage à fournir au préfet un état à la mise en location permettant de vérifier que cet engagement d'occupation sociale est respecté.

La vérification de l'engagement d'occupation sociale mentionné au premier alinéa sera effectuée tous les trois ans au vu des résultats de l'enquête prévue à l'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation. S'il est constaté que cet engagement n'est plus rempli, tous les logements attribués postérieurement à ce contrat fait par le préfet du lieu de situation des logements devront l'être à des ménages dont les ressources n'excèdent pas le plafond de ressources prévu au I de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux jusqu'à ce que le bailleur établisse que l'engagement est respecté à nouveau.

A défaut de transmission de l'état ou des résultats de l'enquête, le préfet peut demander au bailleur de reverser à l'Etat la subvention reçue, représentant l'avantage supplémentaire obtenu par le bailleur en échange de l'engagement d'occupation sociale susmentionné. Le bailleur doit y procéder dans le mois de la notification de la décision prise dans les conditions suivantes : le préfet doit mettre préalablement en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bailleur de satisfaire à son obligation. Ce dernier devra dans le délai de deux mois soit formuler ses observations, soit transmettre l'état ou les résultats de l'enquête. Lorsque le préfet écarte les observations du bailleur, sa décision doit être motivée.

S'il est constaté que l'engagement d'occupation sociale susmentionné n'est pas rempli, et si les attributions de logements ne sont pas exclusivement faites au profit de ménages dont les ressources

n'excèdent pas le plafond prévu au I de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux, le préfet peut demander au bailleur de reverser à l'Etat la subvention reçue, représentant l'avantage supplémentaire obtenu par le bailleur en échange de l'engagement d'occupation sociale susmentionné. Le bailleur doit y procéder dans le mois de la notification de la décision prise dans les conditions suivantes : le préfet doit mettre préalablement en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bailleur de satisfaire à son obligation. Ce dernier devra dans le délai de deux mois formuler ses observations. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

Toutefois, lorsque l'opération ainsi financée comporte moins de 10 logements, au moins 30 % des logements, soit... logements (ce nombre s'obtenant en arrondissant à l'unité la plus proche le résultat de l'application du pourcentage), doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé au I du deuxième alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux.

Cette obligation n'est pas applicable aux opérations comportant un seul logement.

b) Lorsque l'opération a été financée dans les conditions de l'article R. 331-14 autres que celles prévues au II de l'article R. 331-1 et bénéficie de subventions prévues au 2° ou 3° de l'article R. 331-15, 10 % au plus des logements de l'opération peuvent être loués à des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds de ressources fixés au II du deuxième alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux.

Toutefois, lorsque l'opération ainsi financée comporte moins de 10 logements, 10 % des logements, soit... logements (ce nombre s'obtenant en arrondissant à l'unité la plus proche le résultat de l'application du pourcentage), peut être loué à des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds de ressources fixés au II du deuxième alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements.

c) Lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou à l'une de ses filiales, le bailleur s'engage à louer, lors de la mise en service de l'immeuble :

-... (1) logements au moins à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds fixés pour l'attribution des logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ;

-... (1) logements au plus à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds fixés pour l'attribution des logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, dans la limite de 130 % de ces plafonds.

Le bailleur s'engage à attribuer tous les logements proposés à la location conformément à cette répartition.

4°-Cas d'une acquisition ou d'une convention sans travaux faisant suite à une nouvelle acquisition lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée, résultant de l'application du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960.

Il est procédé, sur la base des éléments recueillis lors de l'enquête prévue à l'article L. 441-9 ou à l'article L. 442-5, à un bilan de l'occupation sociale des logements dans les conditions définies par arrêté du ministre chargé du logement, à l'exception des bailleurs non soumis à l'article L. 442-5.

(1) Indiquer un nombre.

(2) Indiquer le plus petit nombre entier permettant de respecter l'engagement de 30 %.

Article 8.

Montants des loyers maximum et modalités de révision.

8. 1. Loyer au mètre carré de surface utile.

Le prix mensuel du loyer maximum résultant de l'application des 1° et 2° de l'article R. 353-16 du code de la construction et de l'habitation est à... euros (1) le mètre carré de surface utile.

Le prix mensuel du loyer maximum est fixé à... euros le mètre carré de surface utile pour les logements financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il est fixé pour chaque logement dans le document intitulé " Composition du programme " annexé à la présente convention.

Lorsque les logements ont été financés dans les conditions de l'article R. 311-14 autres que celles prévues au II de l'article R. 331-1 et bénéficient de subventions prévues au 2° ou 3° de l'article R. 331-15, le prix mensuel du loyer maximum par logement, pour les logements attribués dans les conditions du b de l'article 7 ci-dessus, peut être majoré de 33 % au plus.

Lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou à l'une de ses filiales, le loyer maximum est à... euros par mètre carré de surface utile pour les locataires dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds fixés pour l'attribution des logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré.

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire, dans les conditions définies dans le document intitulé " Composition du programme " annexé à la présente convention.

Ces loyers maximums sont révisés chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

8. 2. Loyer au mètre carré de surface corrigée (opérations déjà conventionnées avant le 1er juillet 1996).

Le loyer maximum des logements pour lesquels une convention a été signée avant le 1er juillet 1996 est fixé au mètre carré de surface corrigée telle qu'elle résulte des dispositions de l'article R. 442-1 du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 modifié et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960.

Par dérogation au 8. 1 ci-dessus, la signature d'une nouvelle convention ou d'un avenant portant sur ces logements n'entraîne pas de modification des modalités de fixation de leur loyer.

Le prix annuel du loyer maximum est à... euros le mètre carré de surface corrigée.

Le prix annuel du loyer maximum est fixé à... euros le mètre carré de surface corrigée pour les logements financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ces loyers maximums sont révisés chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. (1) A renseigner dans le cas où la convention concerne, pour tout ou partie du programme, des logements financés dans les conditions autres que celles du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation (PLA

d'intégration).

Article 8 bis.

Dispositions particulières relatives aux loyers maximums des logements conventionnés lors d'une acquisition ou d'une convention sans travaux faisant suite à une nouvelle acquisition lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée, résultant de l'application du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960.

Lorsque l'opération faisant l'objet de la présente convention est une opération d'acquisition, ou n'est pas liée à la réalisation de travaux mais fait suite à une nouvelle acquisition, le loyer maximum applicable à chaque logement occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus à l'article R 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux ou n'ayant pas fourni d'informations sur le niveau de ses ressources à compter de l'acceptation du bail ou de l'achèvement des travaux lorsque la convention en prévoit, par dérogation et à titre transitoire, est fixé à... euros par mètre carré de surface utile par mois. Ce loyer maximum est révisé chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. Il ne peut avoir pour effet d'autoriser, au moment de l'entrée en vigueur de la convention, une majoration de plus de 10 % du loyer acquitté par le locataire ou l'occupant de bonne foi, lorsque ce loyer est supérieur à celui fixé à l'article 8 de la présente convention.

Toutefois, lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou à l'une de ses filiales, les plafonds à prendre en considération pour l'application du présent article sont ceux définis au premier alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux majorés de 30 %.

Article 9.

Modalités de fixation et de révision du loyer pratiqué.

Dans la limite du loyer maximum établi dans les conditions ci-dessus, le loyer pratiqué, dont la valeur est fixée au mètre carré de surface utile ou de surface corrigée :

1° Peut être révisé chaque année le 1er juillet en cours de contrat de location, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée ;

2° Peut être réévalué à chaque renouvellement du contrat de location selon les modalités définies par l'article 17 c de la loi modifiée du 6 juillet 1989.

Article 9 bis.

Dispositions particulières relatives aux loyers pratiqués des logements conventionnés lors d'une acquisition, ou d'une convention sans travaux faisant suite à une nouvelle acquisition lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée, résultant de l'application du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960.

Lors de l'envoi du projet de bail prévu aux articles 10, 11 et 12 de la présente convention le bailleur informe les locataires ou occupants de bonne foi en place au moment de l'acquisition qu'ils disposent également d'un délai de six mois à compter de la réception de l'information pour présenter leurs justificatifs de revenus dans les conditions prévues pour l'attribution des logements sociaux et que ceux disposant de ressources inférieures aux plafonds prévus à l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux se verront appliquer, à partir de l'entrée en vigueur du nouveau bail dans les conditions de l'article 11 ou 12 de la présente convention un nouveau loyer dans la limite du loyer maximum fixé au document prévu par l'article

1er de la présente convention.

Le locataire ou occupant de bonne foi peut également présenter ces justificatifs, à tout moment et bénéficier de la même mesure, dès le mois qui suit la présentation de ces justificatifs.

Le loyer pratiqué applicable à chaque logement occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus à l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux au moment de l'acquisition ou qui n'a pas fourni d'informations sur le niveau de ses ressources ne peut excéder le loyer maximum fixé à l'article 8 bis.

Toutefois, lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou à l'une de ses filiales, les plafonds à prendre en considération pour l'application du présent article sont ceux définis au premier alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux majorés de 30 %.

III.-Engagements du bailleur à l'égard des locataires.

Article 10.

Etablissement d'un bail conforme à la convention.

Lorsque, à l'entrée en vigueur de la présente convention, le logement est vacant, le bail conclu doit être conforme à la présente convention. Une copie de la convention ainsi qu'un formulaire de demande d'aide personnalisée au logement y sont annexés.

En application de l'article L. 353-7, lorsque, à la date d'entrée en vigueur de la présente convention prévoyant ou non des travaux, le logement fait l'objet d'un bail en cours de validité ou est occupé par un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, le bailleur notifie au locataire ou à l'occupant de bonne foi un projet de bail conforme à cette convention qui reproduit en caractères très apparents les dispositions de l'article L. 353-7.

A ce projet de bail sont annexés une copie de la convention, une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement et les éléments relatifs au barème de cette aide.

Aux occupants de bonne foi, il sera concomitamment envoyé une proposition de bail de sortie de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, en application de l'article 28 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Article 11.

Prise d'effet du bail conforme à la convention dans le cas où le locataire est titulaire d'un bail en cours.

Le projet de bail est notifié au locataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

A compter de la date de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception ou de celle de l'acte d'huissier de justice, le locataire titulaire d'un bail en cours dispose d'un délai de six mois pour accepter ou refuser le nouveau bail.

a) En cas d'acceptation, le locataire est tenu par les clauses de son ancien contrat et, notamment, celles relatives au loyer, jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau bail.

Celui-ci prend effet, lorsque la convention ne prévoit pas de travaux, à compter de la date de son acceptation par le locataire après publication de la convention au fichier immobilier ou son inscription au livre foncier.

Il prend effet, lorsque la convention prévoit des travaux, à compter de la date d'achèvement de l'ensemble des travaux concernant la tranche dans laquelle est compris le logement.

Ceux-ci font l'objet d'une attestation d'exécution conforme, établie par le préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, et dont une copie est remise contre décharge au locataire.

Si le locataire bénéficiait d'un bail régi par la loi de 1948 lors de la signature de la convention, les dispositions de la loi de 1948 qui ont cessé de lui être appliquées pendant la durée de la convention peuvent lui être à nouveau appliquées conformément aux dispositions de l'article L. 353-9 du code de la construction et de l'habitation dans les conditions précisées à l'article 14 ci-après.

b) En cas de refus, les stipulations du bail en cours demeurent en vigueur, sous réserve de l'application des dispositions prévues par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 et, notamment, celles relatives à l'exécution des travaux qui peut être faite dans les mêmes conditions que les réparations urgentes visées à l'article 1724 du code civil.

Le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement et le bailleur est admis à demander une révision de ses engagements contractuels ou le report de leurs effets dans les conditions prévues à l'article L. 353-7 du code de la construction et de l'habitation.

Article 12.

Prise d'effet du bail conforme à la convention pour les occupants de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

L'occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 dispose d'un délai de six mois à compter de la date de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception lui notifiant le projet de bail ou de celle de l'acte d'huissier de justice lui notifiant ce projet pour accepter ce bail conforme à la convention.

La présente convention ne prévoyant pas de travaux, le bail entre en vigueur à la date de son acceptation par l'occupant de bonne foi après publication de la convention au fichier immobilier ou son inscription au livre foncier.

La présente convention prévoyant des travaux, le bail et, notamment, la clause relative au montant du loyer entre en vigueur à compter de la date d'achèvement des travaux concernant la tranche dans laquelle est compris le logement concerné (1).

Les travaux font l'objet d'une attestation d'exécution conforme, établie par le préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, et dont une copie est remise contre décharge à l'occupant.

Jusqu'à la date d'achèvement des travaux ainsi constaté, l'occupant de bonne foi continue à occuper les lieux aux conditions de la loi du 1er septembre 1948.

Les dispositions de ladite loi cessent d'être applicables au logement considéré à l'expiration du délai

de six mois susvisé ou à la date de signature du bail proposé à l'occupant de bonne foi, sous réserve des dispositions de l'article L. 353-9 applicables dans les conditions précisées à l'article 14 ci-après.

Faute d'acceptation du bail par l'occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, l'occupant ne bénéficie d'aucun titre d'occupation à l'expiration du délai de six mois susvisé. Rayer la mention inutile.

Article 13.

Prise d'effet du bail conforme à la convention pour les logements financés dans les conditions du livre III ou du livre IV du code de la construction et de l'habitation et faisant l'objet de travaux de sécurité, salubrité et de mise aux normes minimales d'habitabilité.

Pour les logements financés en application du livre III du code de la construction et de l'habitation, conformément à l'article L. 353-8 dans le cas où les travaux d'amélioration prévus par la présente convention sont pour tout ou partie justifiés par des considérations de salubrité, de sécurité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité, les dispositions de la présente convention et notamment celles relatives au montant du loyer après travaux, tel que fixé dans le projet de bail, s'appliquent de plein droit à compter de la date d'achèvement des travaux concernant la tranche dans laquelle est compris le logement.

Ces travaux font l'objet d'une attestation d'exécution conforme établie par le préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général et dont une copie est remise contre décharge au locataire.

Le projet de bail, auquel seront annexés une copie de la présente convention, une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement et des éléments relatifs au barème de cette aide, doit reproduire en caractères très apparents les dispositions de l'article L. 353-8 du code de la construction et de l'habitation.

Il fait l'objet d'une notification aux intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou pour les locataires déjà dans les lieux d'une remise contre décharge.

Article 14.

Logements antérieurement soumis à la loi du 1er septembre 1948.

Pour les logements régis par les dispositions de la loi du 1er septembre 1948 et faisant l'objet de la présente convention, les dispositions de ladite loi, excepté celles relatives au prix du loyer, sont à nouveau applicables à la date d'expiration de la convention au locataire ou à l'occupant de bonne foi dans les lieux lors de la signature de la convention, à la double condition :

-qu'il soit âgé d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans en cas d'incapacité au travail ou lorsque à cet âge il bénéficie d'une retraite et que ses ressources annuelles n'excèdent pas le montant visé à l'article 22 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ;

-que les dispositions de la législation de 1948 soient encore applicables au logement et au locataire ou occupant en vertu de mesures particulières prises en application de ladite législation.

Le locataire peut continuer à bénéficier de l'aide personnalisée au logement, et le loyer exigible et son mode de révision sont ceux qui étaient fixés par la convention.

Dans un souci d'information du locataire, le bail mentionné à l'article 11 doit reproduire en

caractères très apparents le texte de l'article L. 353-9 du code de la construction et de l'habitation.

Article 15.

Information des locataires en cas de changement de propriétaire.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, et en vue de l'information du préfet et, le cas échéant, du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du président du conseil général partie à la présente convention, des locataires et des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, le ou les nouveaux propriétaires leur font connaître leur identification dans les conditions conformes, soit à l'article 5, soit à l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre décharge dans un délai d'un mois à compter de ladite mutation.

Article 16.

Information des locataires en cas de modification ou de résiliation de la convention.

Le bailleur informe les locataires de toute modification apportée à la convention ayant des incidences sur leurs relations contractuelles.

Quelle qu'en soit la cause, le bailleur informe le locataire de la date prévue pour l'expiration de la convention. En cas de résiliation de la convention aux torts du bailleur, il s'engage à faire connaître aux locataires la teneur de l'article L. 353-6 du code de la construction et de l'habitation.

Article 17.

Durée du contrat de location et congé donné par le locataire.

Le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans.

Pendant la durée de la convention, le contrat de location est reconduit tacitement pour des périodes de trois ans, dans la mesure où le locataire se conforme aux obligations de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, sauf résiliation du bail par le locataire dans les conditions de l'article 15 I, deuxième et troisième alinéas de la loi du 6 juillet précitée.

Article 18.

Modalités du paiement du loyer.

Le loyer est payé mensuellement à terme échu.

Le bailleur précise sur la quittance le montant du loyer principal, du ou des loyers accessoires, des charges locatives et le cas échéant le montant de l'aide personnalisée au logement, si celle-ci est versée directement au bailleur conformément à l'article L. 351-9 du code de la construction et de l'habitation. La quittance doit comporter le montant du loyer maximum par logement.

En application du même article, pour chaque appel de loyer, le bailleur déduit s'il y a lieu le montant de l'aide personnalisée au logement qu'il perçoit pour le compte du locataire du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement.

Lorsque l'organisme liquidateur de l'aide personnalisée au logement verse au bailleur des rappels d'aide personnalisée pour le compte de locataires, le bailleur affecte ces sommes au compte de ces derniers. Si après affectation il en résulte un surplus, le bailleur le reverse au locataire dans le délai d'un mois.

En cas d'impayé de loyer, le bailleur doit poursuivre le recouvrement de sa créance en notifiant au locataire défaillant, par lettre recommandée avec accusé de réception, le montant de cette créance. Il doit également informer le locataire, lorsque celui-ci est bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement, de la saisine de la commission départementale des aides publiques au logement visée à l'article 21 de la présente convention en cas de non-règlement de la dette.

Toutefois, lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou à l'une de ses filiales, et que le locataire bénéficie de l'aide personnalisée au logement, le bailleur ne peut faire délivrer une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine de la commission mentionnée à l'article L. 351-14 en vue d'assurer le maintien du versement de l'aide personnalisée au logement, sauf si la décision de cette commission intervient avant l'expiration de ce délai.

Article 19.

Dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie stipulé, le cas échéant, par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal.

IV.-Engagements à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement et à l'égard de la commission départementale des aides publiques au logement.

Article 20.

Obligations à l'égard des organismes chargés pour le compte de l'Etat de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement.

1° Le bailleur renseigne, dès l'entrée en vigueur de la convention pour chaque locataire demandeur de l'aide personnalisée au logement, la partie de l'imprimé de demande d'aide personnalisée au logement qui le concerne.

2° Le bailleur fournit aux organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement au plus tard le 15 mai de chaque année, conformément à l'arrêté du 22 août 1986 modifié relatif à la fixation des justifications nécessaires à l'obtention de l'aide personnalisée au logement et à son renouvellement :

-le montant du loyer applicable à chaque logement concerné par la présente convention à compter du 1er juillet de la même année pour permettre le renouvellement des droits à l'aide personnalisée au logement qui a lieu à cette date ;

-un document attestant que tous les bénéficiaires sont à jour de leurs obligations vis-à-vis du bailleur ou le cas échéant la liste des bénéficiaires d'aide personnalisée au logement non à jour en certifiant que cette liste est exhaustive. Ce document mentionne également la date à laquelle la commission départementale des aides publiques au logement prévue à l'article R. 351-47 du code de la construction et de l'habitation a été saisie en cas d'impayé constitué au sens de l'article R. 351-30 du même code.

3° En outre, il fait part dans un délai maximum d'un mois aux organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement des modifications affectant la situation locative du bénéficiaire (notamment colocation, résiliation de bail, décès).

Article 21.

Obligations à l'égard de la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL).

Le bailleur percevant l'aide personnalisée au logement pour le compte du locataire saisit en application des articles R. 351-30 et R. 351-64 du code de la construction et de l'habitation la commission départementale des aides publiques au logement dès qu'un impayé de loyer est constitué en justifiant des démarches entreprises auprès du locataire défaillant. En outre, il lui communique le montant de l'impayé constitué au moment de la saisine.

Il fournit également à la commission départementale des aides publiques au logement une copie du bail lorsque celle-ci le lui demande et l'informe lorsqu'une procédure d'expulsion d'un bénéficiaire d'aide personnalisée au logement est engagée pour non-paiement du loyer.

La commission départementale des aides publiques au logement décide du maintien ou de la suspension de l'aide personnalisée au logement et en informe le bailleur et le bénéficiaire.

V.-Dispositions relatives à l'application de la convention.

Article 22.

Contrôle.

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur fournit à tout moment à la demande du préfet de département toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 23.

Inexécution de la convention par le bailleur.

I.-En application de l'article 284 du code général des impôts, les bailleurs qui ont, au taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée, acquis un logement social ou imposé la livraison à soi-même d'un logement locatif social ou de travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement portant sur un logement locatif social sont redevables d'un complément de taxe sur la valeur ajoutée égal à la différence entre le taux réduit et le taux normal lorsque les conditions de taxation de vente ou de livraison à soi-même au taux réduit ne sont pas ou plus remplies.

II.-En application de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation, des sanctions administratives peuvent être mises en oeuvre.

Lorsque le bailleur ne respecte pas, pour un ou plusieurs logements, les règles d'attribution et d'affectation prévues au code précité, le préfet peut infliger la sanction pécuniaire prévue à l'article L. 451-2-1 du même code.

Lorsque le bailleur n'exécute pas les engagements prévus par la convention, autres que ceux relatifs aux règles d'attribution et d'affectation, le préfet peut prononcer pour chaque logement la sanction prévue ci-après. Le préfet doit mettre préalablement en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'organisme de satisfaire à son obligation. Ce dernier devra dans le délai de deux mois soit formuler ses observations, soit faire connaître son acceptation. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

La sanction est une pénalité dont le montant est égal au maximum à neuf mois de loyer maximum prévu par la convention pour le logement considéré, hors loyers accessoires et charges récupérables. Cette somme peut être doublée dans le cas où le bailleur ne respecte pas plusieurs de ses obligations contractuelles pour un même logement.

Article 24.

Résiliation par l'Etat.

En cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements prévus par la convention, tels que notamment non-respect du loyer maximum ou en cas de fraude, dissimulation ou fausse déclaration à l'égard des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, le préfet peut procéder à la résiliation de la présente convention. Le préfet doit préalablement mettre en demeure l'organisme par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'organisme doit, dans le délai de deux mois, soit satisfaire à ses obligations, soit formuler ses observations.

Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

Dans ce cas, il est fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 du code de la construction et de l'habitation.

Article 25.

Publication.

La publication de la convention, de ses éventuels avenants et de sa résiliation au fichier immobilier ou leur inscription au livre foncier incombe au préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général. Les frais de publication sont à la charge du bailleur.

Le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, transmet aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement une photocopie de la présente convention, de ses avenants éventuels ainsi que l'état prouvant qu'elle ou ils ont bien fait l'objet d'une publication au fichier immobilier ou d'une inscription au livre foncier.

Article 26.

Révision de la convention.

La présente convention pourra être révisée tous les trois ans à la demande de l'une ou l'autre des parties par voie d'avenant. Les frais de publication sont pris en charge par la partie qui sollicite la révision.

Fait en 4 originaux à..., le...

Le bailleur Le bailleur doit avoir, préalablement à sa signature, paraphé chacune des pages.

Le préfet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général.

Article 27.

Description du programme de...

1°- Désignation du ou des immeubles, établie conformément à l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

2°- Composition du programme quand le loyer est fixé au mètre carré de surface utile, selon que le

loyer est calculé en surface utile ou en surface corrigée, le II ou le III sera rempli.

Les éléments ci-après sont décrits par immeuble ou programme immobilier :

A.-Locaux auxquels s'applique la présente convention :

1. Nombre des logements locatifs par type de logements avec numéro des logements :

1. 1. Nombre de logements à attribuer à des personnes dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux (art. 7 de la convention) (1).

1. 2. Nombre de logements qu'il est possible d'attribuer à des personnes dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux, dans la limite de 120 % (art. 7 de la convention).

1 bis. Surface utile, nombre et identification des logements financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation.

2. Surface habitable totale (art.R. 111-2).

3. Surface totale des annexes entrant dans le calcul de la surface utile (art.R. 353-16 2°).

3 bis. Liste de ces annexes, conforme à l'arrêté modifié du 9 mai 1995 du ministre du logement pris en application de l'article R. 353-16.

4. Surface utile totale de l'opération (art.R. 353-16 2°).

5. Décompte des surfaces et des coefficients propres au logement appliqués pour le calcul du loyer :

Désignation des logements, surface habitable (article R. 111-2), surface réelle des annexes, surface utile (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes), loyer maximum en euros par mètre carré de surface utile (*), coefficient propre au logement, loyer maximum du logement en euros (colonne 4 x colonne 5 x colonne 6) (*) (**).

Total.

(*) Les variations prévues aux articles 8 et 9 de la convention pour les logements attribués dans les conditions prévues au c du III de l'article 7 de la convention, selon les ressources des locataires, sont susceptibles de s'appliquer à ces loyers.

(**) Les majorations prévues aux articles 8 et 9 de la convention pour les logements attribués dans les conditions prévues au b du III de l'article 7 de la convention sont susceptibles de s'appliquer à ces loyers.

6. Nombre et liste des annexes susceptibles de donner lieu à perception d'un loyer accessoire.

Ce sont les annexes ou parties d'annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, soit : les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive.

Type d'annexe définie à l'article R. 353-16, dernier alinéa du 2°, loyer maximum conventionné de l'annexe en euros par mois.

Au cas où ces annexes ne trouveraient pas preneur auprès des locataires de l'immeuble ou de tout autre immeuble conventionné appartenant au même bailleur ou géré par lui, le bailleur peut louer

l'annexe à toute autre personne. Dans ce cas, le loyer maximum fixé par la convention ne lui est pas opposable. Cette faculté n'est utilisable que pour autant qu'aucun locataire du patrimoine appartenant ou géré par le bailleur ne manifeste sa volonté de louer les annexes en cause.

B.-Locaux auxquels ne s'applique pas la présente convention :

Nombre de locaux commerciaux, bureaux, autres.

3°-Composition du programme quand le loyer est fixé au mètre carré de surface corrigée, selon que le loyer est calculé en surface utile ou en surface corrigée, le II ou le III sera rempli.

Les éléments ci-après sont décrits par immeuble ou programme immobilier :

A.-Locaux auxquels s'applique la présente convention :

1. Nombre de logements locatifs par type de logements avec numéro des logements :

1. 1. Nombre de logements réservés à des personnes dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources fixés en application de l'article R. 331-12 pour l'attribution d'un logement HLM (art. 7, III a) de la convention.

1. 2. Nombre de logements qu'il est possible d'attribuer à des personnes dont les ressources excèdent les plafonds de ressources fixés en application de l'article R. 331-12 pour l'attribution d'un logement HLM dans la limite de 120 % de ces plafonds (art. 7, III b) de la convention.

2. Surface habitable après travaux :

Surface corrigée des logements, dépendances (nombre et surface), garages et parkings affectés à ces logements.

Au cas où ces annexes ne trouveraient pas preneur auprès des locataires de l'immeuble ou de tout autre immeuble conventionné appartenant au même bailleur ou géré par lui, le bailleur peut louer l'annexe à toute autre personne. Dans ce cas, le loyer maximum fixé par la convention ne lui est pas opposable. Cette faculté n'est utilisable que pour autant qu'aucun locataire du patrimoine appartenant ou géré ne manifeste sa volonté de louer les annexes en cause.

B.-Locaux auxquels ne s'applique pas la présente convention :

Nombre de locaux commerciaux, bureaux, autres.

4°-Origine des propriétés, établie conformément à l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

5°-Renseignements administratifs :

1° Logements financés dans les conditions prévues à l'article 1er (1°) de la présente convention :

1. Date d'achèvement des travaux ou certificat de conformité ;

2. Modalités de financement :

Financement principal : date d'octroi du prêt, numéro du prêt, durée.

Financement complémentaire.

Subventions éventuelles.

2° Logements financés dans les conditions prévues à l'article 1er, 2°, 3° ou 5° de la présente convention :

1. Date d'acquisition :

2. Date prévisible d'achèvement des travaux :

3. Modalités de financement :

Financement principal : date d'octroi du prêt, numéro du prêt, durée.

Financement complémentaire.

Subventions éventuelles.

3° Logements financés dans les conditions prévues à l'article 1er, 4° de la présente convention :

1. Date à laquelle le bailleur s'engage à effectuer les travaux :

2. Date prévisible d'achèvement des travaux :

3. Modalités de financement :

Financement principal : date d'octroi du prêt, numéro du prêt, durée.

Financement complémentaire.

Date d'octroi de la subvention.

(1) Dans le cas où l'opération a été financée à l'aide du PLUS.

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Convention conclue en application de l'article L. 351-2 (3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et les personnes morales ou physiques qui bénéficient à titre principal d'un prêt conventionné pour la construction ou l'acquisition de logements non encore mis en service.

Article Annexe I à l'article R353-127

Le ministre de l'environnement et du cadre de vie, agissant au nom de l'Etat en tant que ministre chargé de la construction et de l'habitation, représenté par le préfet, d'une part, et M. ... (1) ou

et la société ... (1), représentée par ... dénommé(e) ci-après le bailleur, d'autre part, sont convenus de ce qui suit :

(1) Personne physique ou morale identifiée conformément aux dispositions, selon le cas, des articles 5 ou 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

I. - Description du programme conventionné.

Article 1er.

Objet de la convention.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévues par les articles L. 353-1 à L. 353-13 du code de la construction et de l'habitation pour le programme de logements neufs de :

Variante 1, dont la construction est financée au moyen d'un prêt conventionné dans les conditions définies par les articles R. 331-63 à R. 331-77 du code précité.

Variante 2, dont l'acquisition est financée au moyen d'un prêt conventionné dans les conditions définies par les articles R. 331-63 à R. 331-77 du code précité.

La gestion des logements faisant l'objet de la présente convention est assurée :

Soit par le bailleur lui-même ;

Soit par ... personne ou organisme agréé(e) par arrêté en date du 9 mars 1978 portant agrément des personnes ou organismes habilités à gérer des immeubles faisant l'objet d'une convention régie par les articles L. 353-1 à L. 353-13 du code précité.

La signature de la présente convention conditionne, pendant sa durée, l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement dans les conditions définies dans le livre III, titre V (1ère partie) du code précité.

Article 2.

Description du programme.

La présente convention s'applique au programme répondant aux conditions suivantes :

2.1 - Désignation du ou des immeubles.

2.2 - Composition du programme :

Locaux visés par la présente convention :

Nombre de logements locatifs par type de logements, avec numéro des logements ou croquis :

Surface habitable et surface corrigée des logements :

Dépendances (nombre, surface) :

Locaux collectifs résidentiels (nombre, surface) :

Garages et parkings affectés à ces logements (nombre et différenciation par type) :

Locaux auxquels ne s'applique pas la convention :

Locaux commerciaux (nombre) :

Bureaux (nombre) :

Autres :

2.3 - Origine de propriété du terrain d'assise des constructions.

2.4 - Renseignements administratifs :

Date de délivrance du certificat de conformité :

Permis de construire ou déclaration de construction :

Date prévisible d'achèvement des travaux de construction :

....

Modalités de financement :

Financement principal :

numéro du prêt :

date d'octroi du prêt :

durée :

Financements complémentaires :

Article 3.

Durée de la convention.

La présente convention prend effet à la date de sa publication au fichier immobilier (ou de son inscription au livre foncier).

Elle expire le 30 juin.

Elle est renouvelée par tacite reconduction pour des périodes triennales, sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre des parties.

Si la dénonciation émane du bailleur, elle fait l'objet d'un acte authentique (acte notarié ou par ministère d'huissier de justice) notifié six mois avant l'expiration de la période ; si elle émane de l'Etat, elle fait l'objet d'un acte administratif, notifié dans le même délai.

II. - Engagements particuliers applicables au présent programme conventionné.

Article 4.

Réservation à des familles ou à des occupants sortant d'habitat insalubre (option).

Le bailleur, compte tenu de l'importance de la liste des prioritaires dressée par les services préfectoraux, s'engage à affecter au fur et à mesure des vacances au minimum ... p. 100 des logements du programme considéré à des familles ou des occupants sortant soit d'habitat insalubre ou surpeuplé, soit d'une cité de transit ou provisoire ou d'un centre d'hébergement. Dans l'hypothèse où ce pourcentage n'est pas nul, le bailleur s'engage à signaler aux services préfectoraux les logements devenus vacants.

Cette réservation porte au minimum sur un nombre entier de logements immédiatement inférieur au chiffre résultant de ce pourcentage.

Cette règle s'applique de plein droit à chaque copropriétaire en cas de mise en copropriété du programme faisant l'objet de la présente convention.

Article 5.

Montant maximum du loyer et modalités de révision.

Le prix mensuel du loyer maximum visé à l'article R. 353-134 est fixé à ... F le mètre carré.

Ce loyer maximum évolue chaque année, le 1er juillet, en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE entre l'indice du quatrième trimestre précédant l'année de révision et l'indice du quatrième trimestre de l'année antérieure à l'année précédant l'année de révision.

Dans la limite du loyer maximum tel que défini ci-dessus, le loyer pratiqué dont la valeur est fixée au mètre carré de surface corrigée ou de surface utile :

Peut être révisé chaque année au cours de la période triennale, l'élément de référence étant constitué par les variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, entre l'indice du quatrième trimestre précédant l'année de révision et l'indice du quatrième trimestre de l'année antérieure à l'année précédant l'année de révision. La révision intervient chaque année le 1er juillet ;

Au cours de la première période triennale, le montant du loyer applicable chaque 1er juillet peut être fixé dans le bail ; il peut être révisé en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE dans les mêmes conditions que celles de l'alinéa précédent ;

Peut être réajusté à l'expiration de chaque période triennale ; ce réajustement est applicable le 1er juillet suivant la date d'expiration du bail.

Une information sur le loyer maximum et le loyer pratiqué par type de logement peut être demandée par le locataire à la signature du bail et à l'expiration de chaque période triennale en cas de réajustement du loyer pratiqué dans la limite de ce loyer maximum.

Article 6.

Le bailleur s'engage à respecter les dispositions de portée générale reproduites en annexe aux conventions types n° 1, 2 ou 3 annexées au décret relatif aux logements bénéficiaires de prêts conventionnés.

Article 7.

Sanctions.

En cas de dissimulation ou fraude pour imposer ou tenter d'imposer au locataire un loyer dépassant le prix fixé par la convention, le bailleur sera passible des sanctions pénales prévues à l'article L. 353-10 du code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article L. 353-2 dudit code, en cas de non respect par lui-même ou par son mandataire des obligations relatives aux conditions particulières de réservation au profit des mal logés ainsi que des obligations relatives à l'information des locataires ou des organismes chargés de la liquidation de l'aide personnalisée au logement et après mise en demeure par lettre recommandée ou acte extra-judiciaire, demeuré sans effet après un délai de six mois, le bailleur s'engage à verser au fonds national de l'habitation une somme égale à ... p. 100 du montant des loyers annuels dus pour les logements faisant l'objet de la présente convention.

En cas de défaut de versement de la somme visée à l'alinéa 2 du présent article, leur recouvrement sera opéré dans les conditions prévues par le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

Article 8.

Contrôle.

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur est tenu de fournir au ministre chargé de la construction et de l'habitation ou à son représentant, ou aux membres du corps de l'inspection générale de l'équipement toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 9.

Publication.

Le préfet s'assure de la publication de la présente convention au fichier immobilier ou de son inscription au livre foncier et en informe les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement.

Fait à ..., le

Article Annexe II à l'article R353-127

Annexe de l'article 2 de l'annexe I à l'article R. 353-127.

1. Locaux visés par la présente convention.

Désignation, composition avant réalisation des travaux, (logements financés conformément au titre II du livre II du CUH, autres logements) (1), composition après réalisation des travaux.

Nombre de logements locatifs par type de logements, numéro des lots.

Surface des logements :

- en mètres carrés habitables.
- en mètres carrés de surface corrigée.

Montant du loyer :

- en mètres carrés habitables.
- en mètres carrés de surface corrigée.

Dépendances :

- nombre.
- surface.

Locaux collectifs résidentiels :

- nombre.

- surface.

Garages et parkings :

- nombre.

- par type.

2. Locaux auxquels ne s'applique pas la convention :

Locaux commerciaux (nombre) : ...

Bureaux commerciaux (nombre) : ...

Autres :

(1) Dont ceux régis par la loi du 1er septembre 1948 en précisant la catégorie du logement.

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Convention conclue en application de l'article L. 351-2 (3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et les personnes morales ou physiques qui bénéficient à titre principal d'un prêt conventionné pour l'amélioration des logements.

Article Annexe III à l'article R353-127

Le ministre de l'environnement et du cadre de vie, agissant au nom de l'Etat en tant que ministre chargé de la construction et de l'habitation, représenté par le préfet d'une part, et M. ... (1) ou ... et la société ... (1) représentée par ... dénommé(e) ci-après le bailleur, d'autre part, sont convenus de ce qui suit :

(1) Personne physique ou morale identifiée conformément aux dispositions selon le cas des articles 5 ou 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

I. - Description du programme conventionné.

Article 1er.

Objet de la convention.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévues par les articles L. 353-1 à L. 353-13 du code de la construction et de l'habitation pour le programme de ... acquis et améliorés au moyen d'un prêt conventionné dans les conditions prévues par les articles R. 331-63 à R. 331-77 du code précité.

La gestion des logements faisant l'objet de la présente convention est assurée :

Soit par le bailleur lui-même (rayer la mention inutile) ;

Soit par ... personne ou organisme agréé(e) par arrêté en date du 9 mars 1978 portant agrément des personnes ou organismes habilités à gérer des immeubles faisant l'objet d'une convention régie par les articles L. 353-1 à L. 353-13 du code précité (rayer la mention inutile).

Les travaux d'amélioration doivent conduire à mettre les logements en conformité totale avec des normes minimales d'habitabilité définies par arrêté du 1er mars 1978, sauf en cas d'impératifs

techniques tenant à la structure de l'immeuble.

La signature de la présente convention conditionne, pendant sa durée, l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement dans les conditions définies dans le livre III, titre V (1ère partie) du code précité.

Article 2.

Nature des travaux.

Les travaux d'amélioration doivent conduire à mettre les logements en conformité avec les normes minimales d'habitabilité définies par arrêté du 1er mars 1978, sauf en cas d'impératifs techniques tenant à la structure de l'immeuble.

Les travaux font l'objet d'un programme de réalisations qui se poursuit par ... tranches pendant ... mois ou ... année(s) à raison de ... logements par tranche.

Article 3.

Description du programme.

La présente convention s'applique au programme répondant aux conditions suivantes :

3.1. Désignation du ou des immeubles : ...

3.2. Situation juridique de la commune où est situé le programme :

commune entrant,

commune n'entrant pas,

dans le champ d'application de la loi du 1er septembre 1948.

3.3. Composition du programme :

Le tableau ci-annexé donne la composition du programme avant et après réalisation des travaux.

3.4. Origine de la propriété : ...

3.5. Renseignements administratifs :

Date d'achèvement de la construction ou certificats de conformité : ...

Modalités de financement du programme d'amélioration :

Durée du prêt conventionné : ...

Financement complémentaire :

1. Locaux visés par la présente convention.

Désignation, composition avant réalisation des travaux, (logements financés conformément au titre II du livre II du CUH, autres logements) (1), composition après réalisation des travaux.

Nombre de logements locatifs par type de logements : ...

Numéro des lots : ...

Surface des logements :

- en mètres carrés habitables.
- en mètres carrés de surface corrigée.

Montant du loyer :

- en mètres carrés habitables.
- en mètres carrés de surface corrigée.

Dépendances :

- nombre.
- surface.

Locaux collectifs résidentiels :

- nombre.

- surface.

Garages et parkings :

- nombre.

- par type.

2. Locaux auxquels ne s'applique pas la convention :

Locaux commerciaux (nombre) : ...

Bureaux commerciaux (nombre) : ...

Autres : (1) Dont ceux régis par la loi du 1er septembre 1948 en précisant la catégorie du logement.

Article 4.

Durée de la convention.

La présente convention prend effet à la date de sa publication au fichier immobilier (ou de son inscription au livre foncier).

Elle expire le 30 juin.

Elle est renouvelée par tacite reconduction pour des périodes triennales, sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre des parties.

Si la dénonciation émane du bailleur, elle fait l'objet d'un acte authentique (acte notarié ou par ministère d'huissier de justice) notifié six mois avant l'expiration de la période ; si elle émane de l'Etat, elle fait l'objet d'un acte administratif, notifié dans le même délai.

II. - Engagements particuliers applicables au présent programme conventionné.

Article 5.

Réservation à des familles ou à des occupants sortant d'habitat insalubre (option).

Le bailleur, compte tenu de l'importance de la liste des prioritaires dressée par les services préfectoraux, s'engage à affecter au fur et à mesure des vacances au minimum ... p. 100 des logements du programme considéré à des familles ou des occupants sortant soit d'habitat insalubre ou surpeuplé, soit d'une cité de transit ou provisoire ou d'un centre d'hébergement. Dans l'hypothèse où ce pourcentage n'est pas nul, le bailleur s'engage à signaler aux services préfectoraux les logements devenus vacants.

Cette réservation porte au minimum sur un nombre entier de logements immédiatement inférieur au chiffre résultant de ce pourcentage.

Cette règle s'applique de plein droit à chaque propriétaire en cas de mise en copropriété du programme faisant l'objet de la présente convention.

Article 6.

Montant maximum du loyer et modalités de révision.

Le loyer pratiqué par le bailleur, dont la valeur est fixée par mètre carré de surface corrigée, ne doit pas excéder le loyer maximum qui est fixé à ... F annuels le mètre carré de surface corrigée.

Cette surface est calculée conformément aux dispositions de l'article R. 442-1 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960.

Ce loyer maximum est révisable chaque année, le 1er juillet, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

Dans la limite du loyer maximum tel que défini ci-dessus, le loyer pratiqué, dont la valeur est fixée par mètre carré de surface corrigée :

1° Peut être révisé chaque année le 1er juillet au cours de la période triennale en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

Au cours de la première période triennale, le montant du loyer applicable chaque 1er juillet peut être fixé dans le contrat de location ; il peut être révisé en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction dans les mêmes conditions que celles de l'alinéa précédent ;

2° Peut être réajusté à l'expiration de chaque période triennale le 1er juillet suivant la date d'expiration du contrat de location.

Une information sur le loyer maximum et le loyer pratiqué par type de logement peut être demandée par le locataire à la signature du contrat de location et à l'expiration de chaque période triennale en cas de réajustement du loyer pratiqué dans la limite du loyer maximum.

Article 7.

Le bailleur s'engage à respecter les dispositions de portée générale reproduites en annexe aux conventions type n° 1, 2 ou 3 (rayer les mentions inutiles) annexées au décret relatif aux logements bénéficiaires de prêts conventionnés.

Article 8.

Sanctions.

En cas de dissimulation ou fraude, pour imposer ou tenter d'imposer au locataire un loyer dépassant le prix fixé par la convention, le bailleur sera passible des sanctions pénales prévues à l'article L. 353-10 du code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article L. 353-2 dudit code, en cas de non-respect par lui-même ou par son mandataire des obligations relatives aux conditions particulières de réservation au profit des mal-logés ainsi que des obligations relatives à l'information des locataires ou des organismes chargés de la liquidation de l'aide personnalisée au logement et après mise en demeure par lettre recommandée ou acte extrajudiciaire, demeuré sans effet après un délai de six mois, le bailleur s'engage à verser au fonds national de l'habitation une somme égale à ... p. 100 du montant des loyers annuels dus pour les logements faisant l'objet de la présente convention.

En cas de non-versement au fonds national de l'habitation de la contribution prévue à l'article 7 de la présente convention et après mise en demeure restée sans effet, une somme de ... p. 100 du montant de la contribution est payable par mois de retard.

En cas de défaut de versement des sommes visées au deuxième et troisième alinéas du présent article, leur recouvrement sera opéré dans les conditions prévues par le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

Article 9.

Contrôle.

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur est tenu de fournir au ministre chargé de la construction et de l'habitation ou à son représentant, ou aux membres du corps de l'inspection générale de l'équipement, toutes les informations et tous les

documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 10.

Publication.

Le préfet s'assure de la publication de la présente convention au fichier immobilier ou de son inscription au livre foncier et en informe les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement.

Fait à ... , le

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Engagements de portée générale applicables à tout programme conventionné.

Article Annexe V à l'article R353-127

I. - Engagements à l'égard de l'Etat.

Article 1er.

Obligations du bailleur relatives à la maintenance, l'entretien et la qualité des locaux loués.

Le bailleur est tenu, en application des articles 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil, de maintenir les locaux en bon état d'habitabilité et de faire exécuter toutes les réparations nécessaires qui sont à sa charge.

Variante n° 1 : il s'engage à tenir à la disposition de l'administration toutes informations sur les interventions d'entretien, de réparations ou d'amélioration faites ou à faire par lui sur l'immeuble (1).

Variante n° 2 : il s'engage au plus tard le ... à tenir un carnet d'entretien dans lequel seront consignés tous les renseignements sur les interventions d'entretien, de réparation ou d'amélioration faites ou à faire sur l'immeuble (1).

Article 2.

Conditions d'occupation et de peuplement des logements.

Les logements soumis à la présente convention doivent être loués nus à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location sauf au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes. Ils doivent répondre aux conditions d'occupation suffisante telles que définies en application de l'article L. 621-2.

Sous réserve de l'obtention de l'autorisation administrative prévue par l'article R. 631-4, le bailleur s'engage à ne pas faire obstacle à une utilisation des logements en partie à usage professionnel, dans la mesure où le locataire satisfait aux conditions d'occupation et de peuplement.

Le bailleur s'engage à faciliter, notamment en cas de vacances des logements, les échanges de locaux à l'intérieur de son patrimoine en vue d'une meilleure utilisation familiale.

Article 3.

Reprise pour occupation personnelle.

Par dérogation aux dispositions de l'article 2 ci-dessus, lorsque le propriétaire est une personne physique, il peut occuper les logements vacants à titre personnel ou les faire occuper par son conjoint, ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint. L'occupation doit être exclusivement à titre de résidence principale.

Si ces logements deviennent à nouveau vacants avant la date d'expiration de la convention, le propriétaire bailleur qui a exercé son droit de reprise s'engage à les relouer dans les conditions définies par la présente convention pour la durée restant à courir ou à les faire occuper dans les conditions définies à l'alinéa 1 ci-dessus.

Article 4.

Mise en gestion du programme.

Lorsque la gestion du programme n'est pas assurée par le bailleur lui-même, celle-ci devra obligatoirement être assurée par les personnes et dans les conditions définies par l'arrêté du 9 mars 1978 précité.

Lorsque le programme compte plus de dix logements et dans le cas où il fait l'objet d'une mise en copropriété, la gestion devra obligatoirement être assurée par les personnes et dans les conditions définies par l'arrêté précité.

Le bailleur s'engage à informer le préfet, les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement et les locataires de toute mise en gestion du programme ou de tout changement de gestionnaire.

Dans tous les cas, le bailleur s'engage à respecter ou à faire respecter les clauses de la présente convention.

Article 5.

Révision.

Sous-réserve des dispositions de l'article 3 ci-dessus, la présente convention peut être révisée tous

les trois ans à la demande de l'une ou l'autre des parties. Les frais de publication sont pris en charge par la partie qui sollicite la révision.

Article 6.

Résiliation.

En cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements contractuels tels que non-respect du loyer maximum ou faute grave à l'égard des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, l'administration, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet après un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 par le maintien des locataires dans les lieux, le loyer étant celui fixé par la convention diminué de l'aide personnalisée au logement prise en charge désormais par le bailleur. Dans ce cas, le document visé à l'article 19, alinéa 2, ci-dessous ou la quittance doit faire apparaître le montant de l'aide personnalisée tels que résultant des calculs des services liquidateurs de l'aide personnalisée au logement.

Le bailleur s'engage dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive à en faire notification aux locataires et aux organismes liquidateurs concernés.

II. - Engagements à l'égard des locataires.

Article 7.

Obligation d'information à l'égard du locataire ou de l'occupant.

Le bailleur pour la réalisation des travaux définis suivant le cas à l'article 1er de l'annexe II à l'article R. 353-127 ou à l'article 2 de l'annexe III à l'article R. 353-127 s'engage à informer les locataires ou les occupants et à respecter les droits que ceux-ci tiennent des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Lorsque l'exécution des travaux ne nécessite pas le départ des occupants, le bailleur s'engage à se conformer, selon le cas :

Soit aux dispositions de l'article 14 modifié de la loi du 1er septembre 1948 si les travaux portent sur un logement occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de cette loi ;

Soit aux dispositions de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat quel que soit le régime juridique de la location.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur s'engage à mettre provisoirement à la disposition du locataire ou de l'occupant, un logement au moins équivalent au logement faisant l'objet des travaux ou correspondant à ses besoins et situé dans un périmètre géographique, tel que défini à l'article 13 bis modifié de la loi du 1er septembre 1948.

Article 8.

En application des dispositions de l'article L. 353-7 à la date d'entrée en vigueur de la présente convention, le bailleur s'engage à proposer au titulaire d'un bail en cours ou à l'occupant de bonne foi pouvant se prévaloir de la loi du 1er septembre 1948 un projet de bail conforme à la présente convention.

A ce projet de bail sont joints une copie de la convention, une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement et les éléments relatifs au barème de cette aide.

Le projet de bail fait l'objet soit d'une notification aux intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit d'une remise contre décharge. Il reproduit en caractères très apparents les dispositions de l'article L. 353-7.

Article 9.

A compter de la réception du projet de bail, le locataire titulaire d'un bail en cours dispose de six mois pour accepter le nouveau bail.

En cas d'acceptation, le locataire est tenu par les clauses de son ancien contrat et, notamment, celle relative au loyer, jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau bail. Celui-ci ne prendra effet qu'à compter de la date d'achèvement de l'ensemble des travaux (parties communes, parties privatives) prévus par la présente convention et concernant la tranche dans laquelle est compris son logement. Ceux-ci font l'objet d'une attestation d'exécution conforme, établie par le préfet, ou son représentant, et dont une copie est remise contre décharge au locataire.

En cas de refus, les stipulations du bail en cours demeurent en vigueur sous réserve de l'application des dispositions prévues par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 et, notamment, celle relative à l'exécution des travaux qui peut être faite dans les mêmes conditions que les réparations urgentes visées à l'article 1724 du code civil.

Dans ce dernier cas, le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement et le bailleur est admis à demander une révision de ses engagements contractuels ou le report de leurs effets dans les conditions prévues à l'article L. 353-7.

Article 10.

Pour les logements financés en application du livre III, titre Ier ou du livre IV du code de la construction et de l'habitation et qui font l'objet de travaux justifiés par des considérations de sécurité, de salubrité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité, complétés ou non par des travaux d'amélioration de la qualité, conformément à l'article L. 353-8 du code précité, les dispositions de la présente convention, et notamment celle relative au montant du loyer après travaux tel que fixé dans le projet de bail, s'appliquent de plein droit à compter de la date d'achèvement des travaux (parties communes, parties privatives) prévus par la présente convention et concernant la tranche dans laquelle est compris le logement. Ceux-ci font l'objet d'une attestation d'exécution conforme établie par le préfet ou son représentant et dont une copie est remise contre décharge au locataire.

Le projet de bail, auquel seront joints une copie de la présente convention, une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement et des éléments relatifs au barème de cette aide, doit reproduire en caractères très apparents les dispositions de l'article L. 353-8.

Il fait l'objet d'une notification aux intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou d'une remise contre décharge.

Article 11.

L'occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, dispose du délai de six mois, mentionné à l'article 11, à compter de la réception du projet de bail, pour accepter ce bail conforme à la convention.

Celui-ci, et notamment la clause relative au montant du loyer, n'entre en vigueur qu'à compter de la date d'achèvement des travaux (parties communes, parties privatives) prévus par la présente convention et concernant la tranche dans laquelle est compris le logement concerné.

Les travaux font l'objet d'une attestation d'exécution conforme, établie par le préfet ou son représentant, et dont une copie est remise contre décharge à l'occupant.

Jusqu'à la date d'achèvement des travaux ainsi constaté, l'occupant de bonne foi continue à occuper les lieux aux conditions de la loi du 1er septembre 1948.

Les dispositions de ladite loi cessent d'être applicables au logement considéré à l'expiration du délai de six mois susvisé ou à la date de signature du bail proposé à l'occupant de bonne foi, sous réserve des dispositions de l'article L. 353-9 applicables aux personnes âgées dans les conditions précisées à l'article 12 ci-après.

Article 12.

Pour les logements régis par les dispositions de la loi du 1er septembre 1948 et faisant l'objet de la présente convention, les dispositions de ladite loi, excepté celles relatives au prix du loyer, sont à nouveau applicables à la date d'expiration de la convention ou en cas de résiliation à la date prévue

pour son expiration, au locataire ou à l'occupant de bonne foi dans les lieux lors de la signature de la convention, à la double condition :

Qu'il soit âgé d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans en cas d'inaptitude au travail ou lorsque à cet âge il bénéficie d'une retraite et que ses ressources annuelles n'excèdent pas le montant visé à l'article 22 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ;

Que les dispositions de la législation de 1948 soient encore applicables soit au logement, soit au locataire ou occupant en vertu de mesures particulières prises en application de ladite législation.

Le locataire peut continuer à bénéficier de l'aide personnalisée, et le loyer exigible et son mode de révision sont ceux fixés par la convention.

Dans un but d'information du locataire, le projet de bail mentionné à l'article 8 doit reproduire en caractères très apparents le texte de l'article L. 353-9 du code de la construction et de l'habitation.

Article 13.

Au moins quinze jours avant la date de signature du bail, le bailleur s'engage à adresser au futur locataire une lettre portant attribution et réservation d'un logement pendant un délai minimum de quinze jours et attestant que le logement fait l'objet d'une convention susceptible d'ouvrir droit à l'aide personnalisée au logement. Dans le cas où le logement est disponible à plus brève échéance ce délai peut être ramené à huit jours francs.

Dans cette lettre doivent figurer, notamment, la référence de la convention (année et numéro), la localisation, le type de logement, la surface habitable et le montant du loyer.

Une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement est annexée à cette lettre.

Le bailleur s'engage à proposer un bail dans les conditions définies à la présente convention.

Article 14.

A la demande de tout locataire, le bailleur s'engage à fournir les formulaires de demande de l'aide personnalisée, ainsi que toutes informations sur les conditions d'obtention de cette aide.

Article 15.

Conformément à l'article L. 353-4, la convention s'applique de plein droit à tout nouveau propriétaire en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des logements faisant l'objet de cette convention.

Article 16.

Information des locataires en cas de modification, de résiliation de la convention ou à la date d'expiration de celle-ci.

Le bailleur s'engage à tenir informés les locataires de toute modification apportée à la convention.

Il s'engage à leur faire connaître les droits que leur confère l'article L. 353-6, en cas de résiliation à ses torts de la convention.

Il s'engage à les informer des droits que leur confère l'article L. 353-9 en cas de résiliation de la convention ou à la date prévue pour son expiration.

Article 17.

Information des locataires en cas de changement de propriétaire.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, et en vue de l'information des locataires et des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, le ou les nouveaux propriétaires leur font connaître leur identification dans les conditions conformes soit à l'article 5, soit à l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre décharge dans un délai d'un mois à compter de ladite mutation.

II. - Engagements à l'égard des locataires.

Article 18.

Conditions de locations.

Durée du bail et délai-congé.

Le bail est conclu pour une durée de trois ans. Toutefois, s'il est conclu au cours des trois premières années de la convention, sa durée est limitée à la durée restant à courir jusqu'au 30 juin suivant la troisième année de la date de signature de la convention.

Pendant la durée de la convention en cours au moment de la conclusion du bail, sous réserve des dispositions de l'article 5 des annexes I et II à l'article R. 353-127 et de l'article 6 de l'annexe III à l'article R. 353-127 il est reconduit tacitement, sauf dénonciation expresse du locataire, pour des périodes également de trois ans, dans la mesure où ce dernier se conforme aux obligations de l'article 1728 du code civil rappelées dans le bail.

Au cours de chaque période triennale, le locataire peut résilier le bail à tout moment, sous réserve d'un préavis de trois mois, ramené à un mois en cas de changement de résidence pour raisons professionnelles ou familiales graves.

Le congé est donné par lettre recommandée, le préavis partant de la date d'envoi et le cachet de la poste faisant foi. Lorsque le délai de préavis vient à expiration dans le courant du mois, le bail produit effet jusqu'au dernier jour du mois.

En cas de vacance intervenant en cours de période triennale, le nouveau locataire est substitué de plein droit au précédent locataire jusqu'à l'expiration de ladite période. Une information sur les modalités de révision et de réajustement du loyer susceptibles d'intervenir au cours de la période restant à courir doit être donnée au futur locataire.

Six mois avant la date d'expiration de la convention, le bailleur s'engage à les proposer au locataire qui exécute les obligations de l'article 1728 du code civil un projet de bail prenant effet à la ladite date d'expiration, sous réserve qu'une nouvelle convention ne soit pas conclue.

Ce bail, qui fixe le montant du loyer et les conditions de son évolution est conclu pour une durée qui ne peut être inférieure à trois ans ; il est reconduit tacitement d'année en année. Le preneur peut donner congé à tout moment, sous réserve d'un préavis de trois mois donné par lettre recommandée dans les conditions de l'alinéa 4 ci-dessus. Le bailleur ne peut donner congé qu'à l'expiration de la période initiale de trois ans ou par la suite à la fin de chaque année de location.

Article 19.

Modalités de paiement du loyer.

Le loyer est payé par fraction mensuelle à terme échu.

Le bailleur s'engage à remettre au preneur un document faisant clairement apparaître le montant du loyer, des sommes accessoires et, en cas de versement de l'aide personnalisée au bailleur, également celui de cette aide.

Il est tenu de remettre, sur la demande du preneur et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance ou un reçu des sommes versées.

Article 20.

Dépôt de garantie.

Le locataire verse lors de la signature du bail un cautionnement au plus égal à deux mois de loyer en principal, révisable en fonction de l'évolution du loyer.

Ce cautionnement lui sera restitué dans un délai maximum de trois mois à compter de son départ, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur.

Les réparations locatives concernant les parties privatives des locaux d'habitation auxquelles est tenu le preneur, en application des principes posés par les articles 1754 et 1755 du code civil, sont celles figurant sur la liste établie par l'accord de décembre 1975 de la commission permanente pour l'étude des charges locatives et des rapports entre propriétaires, gestionnaires et usagers créée par arrêté du 13 mai 1974.

Article 21.

Etat des lieux.

Un constat de l'état du local, dressé contradictoirement à l'entrée dans les lieux, doit être annexé au bail.

A la sortie, un constat est également établi dans les mêmes conditions.

Article 22.

Charges locatives.

Les charges récupérables correspondent à des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles et doivent être limitativement énumérées dans le bail ; elles sont au plus celles fixées par les accords de la commission permanente.

Les charges peuvent faire l'objet de provisions et doivent, en ce cas, donner lieu à régularisation annuelle. Les demandes de provisions doivent être justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle ou par celle de budgets prévisionnels.

Quinze jours avant l'échéance du remboursement ou de la régularisation annuelle des charges, le bailleur en communique le décompte, par nature de charges, ainsi que le mode de répartition entre tous les locataires de l'immeuble.

Pendant un délai d'un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires ou de leurs représentants. Lorsqu'ils en font la demande, toutes explications utiles sur les dépenses de gestion leur sont présentées.

III. - Engagements à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'A.P.L..

Article 23.

Obligation à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement.

Le bailleur s'engage à l'égard du ou des organismes liquidateurs aux obligations suivantes :

Produire dès l'entrée en vigueur de la présente convention :

Pour les locataires déjà dans les lieux, une attestation sur laquelle doivent figurer, notamment, la référence de la convention (année et numéro), la localisation, le type de logement, la surface habitable, le loyer principal, ainsi que la date de prise d'effet du bail attestée par la photocopie d'attestation d'exécution conforme des travaux établie par le préfet ou son représentant ;

Pour les nouveaux locataires, une attestation précisant la date de prise d'effet de la location et à laquelle est annexée photocopie de la lettre de réservation définie à l'article 13 ci-dessus ;

Fournir, au plus tard le 15 mai de chaque année, le montant du loyer applicable à compter du 1er juillet ;

Signaler immédiatement tout départ de locataire bénéficiant de l'aide personnalisée au logement ;

Fournir annuellement toute justification concernant le paiement du loyer et, en cas de non-paiement de deux échéances consécutives, en aviser immédiatement les organismes liquidateurs ainsi que la commission départementale de l'aide personnalisée au logement en indiquant les démarches entreprises auprès du locataire défaillant ;

Indiquer toutes modifications dans la composition familiale portées à sa connaissance par le locataire ;

Produire toutes les pièces nécessaires à la mise en place du système de tiers payant, tel que défini par les directives du conseil de gestion du fonds national de l'habitation, et plus généralement établir avec les organismes liquidateurs en tant que de besoin toutes les liaisons nécessaires ;

Faire apparaître sur la quittance toute modification sur le montant de l'aide personnalisée.

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Convention conclue entre l'Etat, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation et portant sur les logements-foyers accueillant des personnes âgées ou des personnes handicapées et visés aux articles L. 351-2 et R. 351-55 de ce code et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

Article Annexe 1 au III art R353-159

Entre les soussignés :

Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général ;

XX [Organisme d'habitations à loyer modéré, société d'économie mixte ou collectivité territoriale ou autre personne morale propriétaire du logement-foyer] représenté(e) par M., dénommé(e) ci-après le propriétaire ;

XX [Organisme agréé gestionnaire du logement-foyer, sauf dans le cas où le propriétaire est gestionnaire direct] représenté(e) par son président M., autorisé à cet effet par délibération de son conseil d'administration, en date du, dénommé ci-après le gestionnaire, et agissant à ce titre en application de la convention de location conclue avec le propriétaire ;

Vu l'objet du logement-foyer tel que défini en annexe ;

Vu l'autorisation délivrée au gestionnaire par le président du conseil général ou par l'autorité compétente de l'Etat, au titre de l'article L. 313-3 du code de l'action sociale et des familles, en date du ... ;

[Le cas échéant] Vu la convention de location, jointe à la présente convention, en date du conclue entre le propriétaire et le gestionnaire ;

[Le cas échéant] Vu la description du programme et des travaux prévus annexée à la présente convention ;

[Le cas échéant] Vu l'échéancier du programme des travaux joint à la présente convention,

Il a été convenu de ce qui suit :

Article 1er

Objet de la convention

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties prévus par les articles R. 353-154 à R. 353-165 du code de la construction et de l'habitation, pour le logement-foyer de [nom et adresse de l'établissement] dont le programme est annexé à la présente convention.

La signature de la présente convention conditionne pendant sa durée l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement (APL) dans les conditions définies au livre III du titre V du code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

Si la présente convention est signée par un établissement public de coopération intercommunale ou un département signataire d'une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général adresse au préfet une copie de la convention ouvrant droit à l'APL.

Les personnes accueillies dans le logement-foyer sont dénommées résidents et entrent dans le champ d'application des articles L. 633-1 à L. 633-3 du code de la construction et de l'habitation.

Article 2

Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter de sa signature.

Elle est conclue pour une durée de ans dans les limites fixées aux articles R. 353-159 et R. 353-160 du code de la construction et de l'habitation.

Elle expire le 31 décembre

A défaut de dénonciation expresse notifiée au moins six mois avant cette date, la convention est renouvelée par tacite reconduction par périodes triennales prenant effet à compter de sa date d'expiration.

Aucune dénonciation décidée par le propriétaire et, s'il y a lieu et d'un commun accord, par le propriétaire et le gestionnaire ne peut prendre effet avant la date d'expiration de la convention. La résiliation doit être notifiée au moins six mois avant cette date par acte notarié ou par acte d'huissier de justice et notifiée au préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général.

Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération, d'une subvention ou le reversement du complément d'impôt en application de l'article 284 du code général des impôts sont sans effet sur la durée de la convention.

Pendant la durée prévue de la convention, le préfet est tenu informé des modifications apportées à la convention de location conclue entre le propriétaire et le gestionnaire du logement-foyer.

Ces modifications ne peuvent conduire à remettre en cause les engagements pris dans la présente convention.

Article 3

Obligations respectives du propriétaire et du bailleur

relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux loués

Les locaux doivent être maintenus en bon état de fonctionnement au moyen d'une politique de provision pour le financement de travaux d'entretien et de grosses réparations.

Si le propriétaire et le gestionnaire sont deux organismes distincts, les obligations respectives du propriétaire et du gestionnaire relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux sont celles définies dans la convention de location.

Dans le cas où le propriétaire est gestionnaire direct, le propriétaire est tenu, en application des articles 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil, de maintenir les locaux en bon état d'habitation et de faire exécuter les réparations nécessaires qui sont à sa charge.

Pour permettre le contrôle de l'exécution des obligations définies ci-dessus, le propriétaire s'engage avec le gestionnaire à tenir un carnet d'entretien et de grosses réparations annuel dans lequel seront consignés tous les renseignements sur les interventions d'entretien, de réparation ou d'amélioration faites ou à faire par l'un ou l'autre sur l'immeuble.

Article 4

Conditions d'attribution

et d'occupation permanente du logement-foyer

Le gestionnaire s'engage à réserver le logement-foyer :

- soit aux personnes âgées seules ou en ménage dans l'établissement suivant :

[cocher la case prévue selon le type d'établissement retenu] :

Etablissement hébergeant des personnes âgées autonomes (EHPA).

Etablissement hébergeant des personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Unité pour personnes désorientées (unités Alzheimer , ...)

Petite unité de vie (établissement de moins de 25 places autorisées).

Autres [préciser] ;

- soit aux personnes handicapées seules ou en ménage dans l'établissement suivant :

[Cocher le type d'établissement retenu] :

Foyer.

Foyer de vie ou occupationnel .

Foyer d'accueil médicalisé.

Autres [préciser].

La part des logements à usage privatif réservés par le préfet est fixée à p. 100 du total des locaux à usage privatif du logement-foyer. Ce pourcentage doit tenir compte des besoins recensés par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). Dans ce cadre, le préfet propose au gestionnaire des candidats pour ces logements qui correspondent au public de l'établissement retenu.

Pour répondre à ces obligations, le gestionnaire s'engage à signaler les logements devenus vacants aux services préfectoraux et, le cas échéant, aux délégués des droits à réservation du préfet en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation [rayer la mention inutile] :

- soit dans les conditions du I de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- soit dans les conditions de l'article R. 331-17 du code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs :

- les modalités de gestion de ces réservations sont les suivantes :
- les modalités de choix des personnes accueillies sont les suivantes :

Le gestionnaire s'engage à ce qu'au moins 90 % des ménages entrant dans les lieux disposent de ressources annuelles n'excédant pas les plafonds applicables pour l'attribution des logements financés dans les conditions susmentionnées.

Article 5

Contrat d'occupation entre le résident

et le gestionnaire

Le gestionnaire s'engage à proposer aux résidents dans les lieux à la date d'entrée en vigueur de la convention, ainsi qu'à tout nouvel entrant dans l'établissement, un contrat d'occupation cosigné avec le résident, établi par écrit en application de l'article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation et conformément aux stipulations de la convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. Un règlement intérieur, paraphé par ces mêmes personnes, lui est annexé.

Ce contrat et le contrat de séjour passé en application des articles L. 342-1, L. 342-2 et L. 343-3 du code de l'action sociale et des familles peuvent faire l'objet d'un contrat unique. Les dispositions du contrat de séjour établi en application des articles L. 342-1, L. 342-2 et L. 343-3 du code de l'action sociale et des familles s'appliquent sans préjudice des articles L. 633-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Ce contrat ne peut être accessoire à un contrat de travail.

En cas de changement de gestionnaire, de résiliation ou de dénonciation de ladite convention, le contrat est opposable de plein droit à tout nouveau gestionnaire.

Ce contrat est conclu pour une durée d'un mois renouvelable par tacite reconduction à la seule volonté du résident ou, à défaut de son représentant légal, pour des périodes de même durée.

Il précise notamment, en application de l'article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation :

- sa date de prise d'effet et sa durée ;
- la désignation des locaux et, le cas échéant, des meubles et des équipements à usage privatif dont la personne logée a la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à disposition ;
- le montant de la redevance et des prestations telles que définies aux articles 10, 11 et 12 de la présente convention, leurs modalités de calcul et de révision ;

- le cas échéant, le montant du dépôt de garantie tel que défini à l'article 8 de la présente convention ;
- le rappel des conditions spécifiques d'admission du logement-foyer prévues à l'article 4 de la présente convention ;
- les obligations prévues à l'article 1728 du code civil (les locaux loués à usage privatif sont considérés comme le domicile du résident) ;
- ses modalités et conditions de résiliation telles que définies à l'article 6 de la présente convention ;
- les obligations réciproques en cas d'absence prolongée.

La signature du contrat par la ou les personnes cocontractantes logées vaut acceptation du règlement intérieur de l'établissement. Le règlement intérieur est annexé au contrat et paraphé par ces mêmes personnes.

Le résident déjà dans les lieux ou son représentant légal dispose d'un délai d'un mois à compter de la présentation du contrat pour l'accepter ; au terme de ce délai, les dispositions de la présente convention s'appliquent de plein droit, sous réserve des contrats en cours et des dispositions prévues à l'article L. 353-8 du code de la construction et de l'habitation.

Au cours de chaque période mensuelle, le résident ou son représentant légal peut mettre fin à tout moment à son contrat sous réserve d'un préavis de huit jours donné par écrit.

Article 6

Résiliation du contrat entre le résident

et le gestionnaire

La résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir que dans les cas suivants :

- inexécution par le résident de l'une des obligations lui incombant au regard du contrat d'occupation ou manquement grave ou répété au règlement intérieur. La résiliation du contrat ne prend effet qu'un mois après la date de notification par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque la résiliation est motivée par un impayé de redevance, le délai de préavis ne débute que lorsque trois termes mensuels consécutifs, tel que prévu à l'article R. 633-3 du code de la construction et de l'habitation, du montant total à acquitter sont totalement impayés ou bien lorsqu'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel du montant à acquitter pour le logement et les charges est due au gestionnaire. Les dispositions des articles 1244 et suivants du code civil s'appliquent. Les effets de la clause résolutoire sont suspendus en cas de délai accordé par le juge judiciaire ;

- le résident cesse de remplir les conditions d'admission mentionnées à l'article 4. Le gestionnaire doit alors informer individuellement le résident concerné par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de trois mois francs ; à l'issue de ce délai, le contrat est résilié de plein droit lorsqu'une proposition de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités du résident lui a été faite ; cette résiliation ne prend effet qu'un mois après la date de notification de la proposition de relogement par lettre recommandée avec avis de réception ;
- cessation totale de l'activité de l'établissement. Le gestionnaire ou, le cas échéant, le propriétaire propose une solution de relogement correspondant aux besoins et aux capacités des résidents qui

doivent être prévenus par lettre recommandée avec avis de réception au moins trois mois auparavant ; les conditions d'offre de ces relogements seront déterminées en accord avec le préfet ou son représentant.

En cas d'inoccupation temporaire de son logement du fait de son état de santé justifié par certificat médical, aucune résiliation pour ce motif ne peut intervenir.

Article 7

Dispositions spécifiques en cas d'impayés

pour un bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement (APL)

En application de l'article R. 351-64 du code de la construction et de l'habitation, lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge, son cas est soumis à l'organisme mentionné à l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation et, le cas échéant, à la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives par le gestionnaire percevant l'APL pour son compte.

Le gestionnaire s'engage à poursuivre par tous les moyens le recouvrement de sa créance, dès lors qu'un impayé est constitué au sens de l'article R. 351-64 cité ci-dessus, en lui notifiant, par lettre recommandée avec accusé de réception, le montant de cette créance ainsi que les conditions de résiliation du contrat d'occupation et le risque de suspension du versement de l'APL ; cette suspension ne peut intervenir que sur décision de l'organisme mentionné à l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation et après avis de la commission spécialisée de coordination précitée.

Article 8

Dépôt de garantie

Le gestionnaire peut demander au résident un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à un mois de la redevance. Au départ du résident, il est restitué dans un délai maximum de quinze jours à compter de la remise des clefs, déduction faite, le cas échéant, des sommes dues au gestionnaire sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Le montant du dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du résident. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au résident, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du résident.

En aucun cas il ne peut être demandé une avance sur le paiement des redevances ou des prestations.

Article 9

Information des résidents

Le gestionnaire doit tenir à disposition des résidents toute information sur les prestations de logement ou annexes au logement, ou sur les conditions financières de leur accueil dans le logement-foyer.

La présente convention est tenue à la disposition permanente des résidents du logement-foyer et accessible à tout moment. Cette information est affichée de façon très apparente dans les parties communes du logement-foyer dès la signature de la convention.

Le gestionnaire s'engage à tenir à la disposition des résidents ou des entrants les notices d'information relatives à l'APL.

Article 10

Maxima applicables à la part de la redevance

assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables

La part de la redevance mensuelle prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement, assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables, acquittée par le résident, hors dépenses liées aux prestations définies à l'article 12, ne doit pas excéder un maximum qui est fixé en euros par type de logement et dont le montant est inscrit dans le tableau du III de l'annexe à la présente convention.

Ce maximum applicable à la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables est révisé, en application de l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation, au 1er janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) prévu au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. La date de l'IRL prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

La redevance pratiquée peut, dans la limite de la redevance maximum et de l'IRL, être réactualisée au 1er janvier de chaque année, dans les conditions prévues à l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation.

Cette redevance peut, en outre, dans la limite de la redevance maximum précitée, après que le gestionnaire aura recueilli l'avis du préfet, être réajustée chaque année le 1er janvier en cas d'amélioration notable du service rendu.

Article 11

Composition de la part de redevance assimilable au loyer et aux charges locatives et seule prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement

La part de redevance assimilable au loyer et aux charges locatives et seule prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement est calculée sur la base de deux éléments, dont l'un est équivalent au loyer et l'autre équivalent aux charges locatives récupérables.

I. - En ce qui concerne l'équivalence du loyer, la participation du résident aux charges financières annuelles afférentes à l'immeuble recouvre :

a) Le remboursement :

- des charges afférentes à l'ensemble des dépenses effectuées pour la construction, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration du logement-foyer ;
- des frais généraux du propriétaire ;
- des charges de renouvellement des composants immobilisés ;
- du montant de la prime d'assurance de l'immeuble ;
- de la taxe foncière sur les propriétés bâties ;

b) Les frais de fonctionnement relatifs au foyer, à savoir :

- les frais de siège du gestionnaire ;

- les frais fixes de personnel administratif ;
- toutes dépenses de menu entretien au sens des articles 1754 et 1755 du code civil ;
- les charges de gros entretien et frais de personnel et fournitures afférents à ces travaux.

II. - L'élément équivalent aux charges locatives récupérables, sommes accessoires au loyer principal, et pris en compte forfaitairement est exigible en contrepartie des charges dont la liste est énumérée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 modifié pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

Lorsque les logements sont équipés de compteur individuel eau chaude et eau froide, dont les consommations sont relevables de l'extérieur, les consommations d'eau peuvent n'être prises en charge forfaitairement au titre de l'élément équivalent aux charges locatives récupérables qu'à hauteur de 165 litres par jour et par personne. Au-delà de ce maximum les consommations réelles supplémentaires sont facturées au résident, au titre des prestations par facturation séparée, au prix pratiqué par le fournisseur.

Ces modalités de facturation d'eau, pour être applicables, font l'objet d'une inscription au règlement intérieur de l'établissement et dans le contrat d'occupation.

Article 12

Prestations

Dans les établissements conventionnés au titre de l'aide personnalisée au logement et non habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale visés au 3° de l'article L. 342-1 du code de l'action sociale et des familles, les prestations, hors redevance telle que définie à l'article 11, font l'objet d'un contrat conforme aux articles L. 342-2 et suivant du même code.

L'augmentation annuelle du prix de ces prestations est encadrée par un arrêté du ministre de l'économie et des finances en application de l'article L. 342-3 du même code.

En application de l'article L. 113-3 du code de la consommation, les prix des différentes prestations offertes aux résidents doivent être affichés dans l'établissement.

Les prestations obligatoirement intégrées dans la redevance et non prises en compte pour le calcul de l'APL, et de ce fait non prises en compte au titre des charges récupérables, sont les suivantes :

-
-
-

Les prestations facultatives à la demande du résident facturées séparément sont les suivantes :

-
-
-

Article 13

Modalités de paiement de la redevance

et des prestations

La redevance est payée mensuellement à terme échu. Le gestionnaire remet au résident un avis d'échéance faisant clairement apparaître le montant de la redevance, le montant de l'équivalence de loyer et de charges locatives récupérables pris en compte pour le calcul de l'APL, ainsi que le montant de cette aide.

Article 14

Conditions d'exécution

des travaux et relogement

En cas de réhabilitation ou d'amélioration, les travaux concernant le logement-foyer sont inscrits au programme annexé à la présente convention. Ils font l'objet d'un programme de réalisation qui se poursuit par tranche(s) annuelle(s) pendant mois ou années(s) dont l'échéancier est joint à la présente convention.

Ces travaux doivent conduire à mettre le logement-foyer en conformité totale avec les normes minimales d'habitabilité et les caractéristiques techniques définies par l'arrêté interministériel du 10 juin 1996, sous réserve des impératifs techniques tenant à la structure de l'immeuble, et respecter les dispositions des articles R. 111-18-8, R. 111-18-9 et R. 111-19-8 du code de la construction et de l'habitation.

Le gestionnaire doit informer chaque occupant concerné par tout moyen d'information approprié, un mois au moins avant le début des travaux, de la nature du projet, de la nécessité éventuelle de relogements provisoires ou définitifs et des augmentations prévisionnelles de redevance et, le cas échéant, du montant des prestations.

Lorsque ces travaux nécessitent l'évacuation temporaire ou définitive des résidents, le gestionnaire doit trouver des solutions de relogement. Les modalités de ces relogements seront déterminées en accord avec le préfet ou son représentant. Elles devront, en tout état de cause, être équivalentes à leurs conditions de logement avant travaux. A l'achèvement des travaux, le résident peut demander à réintégrer préférentiellement l'établissement amélioré.

Un mois avant la date d'achèvement des travaux, le gestionnaire notifie, par lettre recommandée avec accusé de réception, aux résidents dans les lieux ou ayant fait l'objet d'un relogement le montant de la nouvelle redevance applicable de plein droit dès l'achèvement des travaux.

Tout programme de travaux de réhabilitation, d'aménagement ou de démolition doit être présenté, pour avis, au conseil de vie sociale tel que prévu à l'article L. 311-6 du code de l'action sociale et des familles.

Article 15

Suivi de l'exécution de la convention

Chaque année, au 15 novembre, le gestionnaire adresse au préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé la convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général les ressources des entrants de l'année précédente, le tableau des redevances pratiquées mentionné à l'article 11 ainsi que la liste et le prix

des prestations prévues à l'article 12 de la présente convention, la comptabilité relative au logement-foyer pour l'année précédente, un budget prévisionnel de fonctionnement pour l'année en cours et les éventuels avenants à la convention de location signée entre le propriétaire et le gestionnaire. Le gestionnaire doit être en mesure de justifier au préfet le montant de la redevance et des prestations au vu de ces documents. Il en adresse copie au propriétaire.

Au vu de ces pièces et au regard des engagements pris dans la présente convention, le préfet peut faire des observations à l'adresse du gestionnaire avec copie au propriétaire.

En cas de non-respect de ces engagements, les sanctions prévues à l'article 18 sont mises en œuvre.

Article 16

Obligations à l'égard des organismes

de la liquidation et du paiement de l'APL

Dès l'entrée en vigueur de la présente convention ou, au plus tard, à l'appui des premières demandes d'APL, le gestionnaire s'engage à adresser aux organismes payeurs de l'APL une photocopie de la convention, des documents qui y sont visés et de ses annexes, ainsi qu'un tableau faisant apparaître la description des parties privatives par typologie des logements. Toutes les modifications ultérieures apportées ou à apporter à ces documents devront également être transmises à l'organisme payeur.

Avant le 15 novembre de chaque année, le gestionnaire s'engage à adresser aux organismes liquidateurs de l'APL un tableau mentionnant, pour l'année en cours, les redevances pratiquées au 1er juillet, les redevances prévisionnelles totales, le montant de l'équivalence de loyer et de charges par logement correspondant à la liste des locaux d'habitation établie à l'annexe I. Ce tableau est valable pour l'année civile suivante.

Il s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la liaison avec les organismes payeurs afin de faciliter l'établissement et le dépôt des dossiers de demande d'APL. Il s'engage à signaler immédiatement tout départ du résident bénéficiant de l'APL à l'organisme payeur concerné.

Le gestionnaire s'engage à fournir à l'organisme payeur concerné toutes justifications concernant le paiement de la redevance. En cas d'impayé constitué au sens de l'article 7, il en avise immédiatement l'organisme payeur, l'organisme mentionné à l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation et, le cas échéant, la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives en indiquant les démarches entreprises auprès du résident défaillant.

Avant le 15 novembre de chaque année, le gestionnaire s'engage à fournir aux organismes liquidateurs la liste des bénéficiaires non à jour de leurs obligations, en indiquant la date à laquelle l'organisme mentionné à l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation et la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ont été saisis et en certifiant que la liste fournie est exhaustive ou que, le cas échéant, tous les bénéficiaires sont à jour.

Résiliation de la convention

En cas d'inexécution par le gestionnaire de ses engagements contractuels, l'administration, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet après un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Il sera fait application des dispositions prévues à l'article R. 353-174 du code de la construction et

de l'habitation. Pour les occupants dans les lieux à la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, la redevance est celle fixée par la convention, diminuée de l'APL, prise en charge désormais par le gestionnaire.

La résiliation par l'Etat, dans les conditions prévues à l'article L. 353-6, de la convention ouvrant le droit à l'aide personnalisée au logement est, sous réserve du respect par l'occupant des obligations prévues par le contrat de location, sans incidence sur les stipulations de ce contrat. Toutefois, à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, l'aide personnalisée au logement n'est plus versée et la redevance exigible déterminée dans les conditions fixées par la convention est diminuée du montant de l'aide qui aurait été due au contrat des logements, prise en charge par le bailleur.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la signature d'une nouvelle convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

Article 18

Sanctions

Des sanctions administratives peuvent être mises en œuvre en application de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation.

En cas de non-respect par le gestionnaire des engagements prévus au titre de la présente convention et après que l'intéressé aura été mis en demeure par lettre recommandée avec avis de réception de présenter dans un délai de deux mois ses observations sur les griefs retenus à son encontre, l'autorité administrative prononce une pénalité pour chaque logement pour lequel ces engagements contractuels n'ont pas été respectés.

Le montant de cette pénalité est égal au maximum à neuf mois de redevance maximum prévue par la convention pour le logement considéré lorsque le gestionnaire ne respecte pas l'une de ses obligations contractuelles. Cette somme peut être doublée dans le cas où plusieurs obligations contractuelles n'ont pas été respectées pour un même logement.

Article 19

Contrôle

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le gestionnaire et le propriétaire fournissent à la demande du représentant de l'Etat dans le département toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 20

Publication

La publication de la convention, de sa résiliation et de ses éventuels avenants au fichier immobilier ou de leur inscription au livre foncier incombe au préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général. Les frais de publication sont à la charge de l'organisme.

Le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil

général, transmet aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement une photocopie de la présente convention, de ses avenants éventuels ainsi que l'état prouvant qu'elle (ou ils) a (ont) bien fait l'objet d'une publication au fichier immobilier (ou d'une inscription au livre foncier).

Fait à , le .

Annexe à la convention n° 1 annexée au III de l'article R. 353-159 du code de la construction et de l'habitation ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement

Descriptif du programme

I. - Nom et adresse du logement-foyer :

II. - Nature du programme conventionné :

[Rayer la mention inutile]

Variante 1 : programme existant dont la construction a été financé, dans les conditions du 1° de l'article R. 351-56 du code de la construction et de l'habitation.

Variante 2 : programme existant dont l'amélioration ou l'acquisition suivie d'une amélioration est financée dans les conditions prévues au 2° de l'article R. 351-56 du code de la construction et de l'habitation.

Description du programme des travaux :

Variante 3 : programme neuf dont la construction est financée dans les conditions visées au 3° de l'article R. 351-56 du code de la construction et de l'habitation.

III. - Composition du programme :

Surface habitable totale :

Locaux auxquels s'applique la présente convention :

Surface habitable totale : mètres carrés, dont :

Surface habitable totale des parties privatives :

mètres carrés ;

Se décomposant comme suit :

Nombre total de logements :

TYPES DE LOGEMENT (*) (une ligne par logement)	SURFACE HABITABLE par local	NUMÉRO du logement	REDEVANCE MAXIMALE par logement prise en compte pour le calcul de l'APL
Logement T 1'			
Logement T 2			
Logement T 3			
Logement T 4			
Logement T 5			
Logement T 6			

TYPES DE LOGEMENT (*) (une ligne par logement)	SURFACE HABITABLE par local	NUMÉRO du logement	REDEVANCE MAXIMALE par logement prise en compte pour le calcul de l'APL
Logement T 7			
(*) Normes des typologies définies par l'arrêté du 10 juin 1996.			

Surface totale des locaux à usage collectif : mètres carrés de surface habitable :

TYPE DE LOCAL	SURFACE HABITABLE	NOMBRE

Dépendances (nombre et surface) :

Garages et/ou parking (nombre) :

Locaux auxquels ne s'applique pas la convention [Exemple : logement de fonction, logement d'accueil temporaire et espaces hors hébergement dédiés aux soins, à de la balnéothérapie...]

-
-
-

IV. - Renseignements administratifs :

A. - Origine de propriété [Etablie conformément à l'article 3 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié précité] :

B. - Permis de construire ou déclaration préalable de construction [selon la nature des travaux] :

C. - Modalités de financement de l'opération [Renseignements à compléter dès que les décisions de financements sont intervenues] :

Financement principal :

Date d'octroi du prêt :

Numéro du prêt :

Durée :

Financement complémentaire :

Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité :

D. - Historique des financements publics dont le programme a bénéficié depuis sa construction :

Fait à , le

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Convention conclue entre l'Etat, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation et portant sur les résidences sociales visées aux articles L. 351-2 et R. 351-55 du code de la construction et de l'habitation et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

Article Annexe 2 au III art R353-159

Entre les soussignés :

Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général ;

XX [Organisme d'habitations à loyer modéré, société d'économie mixte ou collectivité territoriale ou autre personne morale propriétaire du logement-foyer] représenté (e) par M....., dénommé (e) ci-après le propriétaire ;

XX [Organisme agréé gestionnaire du logement-foyer, sauf dans le cas où le propriétaire est gestionnaire direct] représenté (e) par son président M....., autorisé à cet effet par délibération de son conseil d'administration, en date du....., dénommé ci-après le gestionnaire, et agissant à ce titre en application de la convention de location conclue avec le propriétaire ;

Vu l'objet de la résidence sociale tel que défini à l'annexe II ;

Vu l'agrément de gestionnaire de résidence sociale prévu à l'article R. 353-165-1 ou l'agrément d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionné à l'article L. 365-4 et délivré par le préfet du département de XX en date du..... à..... au gestionnaire pour assurer la gestion de résidences sociales ;

[Le cas échéant] Vu la convention de location, jointe à la présente convention, en date du..... conclue entre le propriétaire et le gestionnaire ;

[Le cas échéant] Vu la description du programme et des travaux prévus annexée à la présente convention (annexe I) ;

[Le cas échéant] Vu l'échéancier du programme des travaux joint à la présente convention,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1er

Objet de la convention

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties prévus par les articles R. 353-154 à R. 353-165 du code de la construction et de l'habitation, pour le logement-foyer de [nom et adresse de l'établissement] dont le programme est annexé à la présente convention.

La signature de la présente convention conditionne pendant sa durée l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement (APL) dans les conditions définies au livre III du titre V du code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

Si la présente convention est signée par un établissement public de coopération intercommunale ou un département signataire d'une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général adresse au préfet une copie de la convention ouvrant droit à l'APL.

Les personnes accueillies dans la résidence sociale sont dénommées résidents et entrent dans le champ d'application des articles L. 633-1 à L. 633-5 du code de la construction et de l'habitation.

L'agrément prévu à l'article R. 353-156 du code de la construction et de l'habitation a été délivré par le préfet du département de XX en date du.....

Article 2

Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter de sa signature.

Elle est conclue pour une durée de..... ans dans les limites fixées aux articles R. 353-159 et R. 353-160 du code de la construction et de l'habitation

Elle expire le 31 décembre....

A défaut de dénonciation expresse notifiée au moins six mois avant cette date, la convention est renouvelée par tacite reconduction par périodes triennales prenant effet à compter de sa date d'expiration.

Aucune dénonciation décidée par le propriétaire et, s'il y a lieu et d'un commun accord, par le propriétaire et le gestionnaire ne peut prendre effet avant la date d'expiration de la convention. La résiliation doit être notifiée au moins six mois avant cette date par acte notarié ou par acte d'huissier de justice et notifiée au préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général.

Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération, d'une subvention ou le reversement du complément d'impôt en application de l'article 284 du code général des impôts sont sans effet sur la durée de la convention.

Pendant la durée prévue de la convention, le préfet est tenu informé des modifications apportées à la convention de location conclue entre le propriétaire et le gestionnaire du logement-foyer.

Ces modifications ne peuvent conduire à remettre en cause les engagements pris dans la présente convention.

Article 3

Obligations respectives du propriétaire et du bailleur

relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux loués

Les locaux doivent être maintenus en bon état de fonctionnement au moyen d'une politique de provision pour le financement de travaux d'entretien et de grosses réparations.

Si le propriétaire et le gestionnaire sont deux organismes distincts, les obligations respectives du propriétaire et du gestionnaire relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux sont celles définies dans la convention de location.

Dans le cas où le propriétaire est gestionnaire direct, le propriétaire est tenu, en application des articles 606,1719,1720 et 1721 du code civil, de maintenir les locaux en bon état d'habitation et de faire exécuter les réparations nécessaires qui sont à sa charge.

Pour permettre le contrôle de l'exécution des obligations définies ci-dessus, le propriétaire s'engage avec le gestionnaire à tenir un carnet d'entretien et de grosses réparations annuel dans lequel seront consignés tous les renseignements sur les interventions d'entretien, de réparation ou d'amélioration faites ou à faire par l'un ou l'autre sur l'immeuble.

Article 4

Conditions d'attribution et d'occupation permanente

de la résidence sociale

Le gestionnaire s'engage à réserver la résidence sociale aux personnes seules ou en ménage dans l'établissement suivant :

[Cocher la case prévue selon le type d'établissement retenu] :

Résidence sociale ordinaire [accueil de jeunes travailleurs ; de travailleurs migrants ; de personnes éprouvant des difficultés sociale et économique particulières au sens de l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ainsi que les étudiants en situation de rupture sociale et familiale qui peuvent, à titre exceptionnel, avoir accès à un nombre de places très minoritaires].

Pension de famille [accueil sans condition de durée de personnes dont la situation sociale et psychologique ne permet pas leur accès à un logement ordinaire].

Résidence accueil [pension de famille pour personnes présentant un handicap psychique].

La part des locaux à usage privatif réservés par le préfet est fixée à... p. 100 du total des locaux à usage privatif de la résidence sociale. Ce pourcentage doit tenir compte des besoins recensés par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Dans ce cadre, le préfet propose au gestionnaire des candidats pour ces logements.

Pour répondre à ces obligations, le gestionnaire s'engage à signaler les logements devenus vacants aux services préfectoraux et, le cas échéant, aux délégués des droits à réservation du préfet en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation. Dans ce cadre, le préfet propose au gestionnaire des candidats dont les caractéristiques correspondent à celles des publics définis dans le projet social.

Les modalités de gestion de ces réservations sont les suivantes :

Les modalités de choix des personnes accueillies sont les suivantes :

Le gestionnaire s'engage à ce qu'au moins 75 % des ménages entrant dans les lieux disposent de ressources annuelles n'excédant pas les plafonds applicables pour l'attribution des logements financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'annexe II précise ces engagements ainsi que l'ensemble des actions menées au bénéfice des résidents.

Article 5

Contrat d'occupation

entre le résident et le gestionnaire

Le gestionnaire s'engage à proposer aux résidents dans les lieux à la date d'entrée en vigueur de la convention ainsi qu'à tout nouvel entrant dans l'établissement un contrat d'occupation cosigné par lui et le résident, établi par écrit en application de l'article L. 633-2 du présent code et conformément aux stipulations de la convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. Un règlement intérieur, paraphé par ces mêmes personnes, lui est annexé.

Ce contrat ne peut être accessoire à un contrat de travail.

En cas de changement de gestionnaire, de résiliation ou de dénonciation de ladite convention, le contrat est opposable de plein droit à tout nouveau gestionnaire.

Ce contrat est conclu pour une durée d'un mois renouvelable par tacite reconduction à la seule volonté du résident ou, à défaut, de son représentant légal, pour des périodes de même durée.

Il précise notamment, en application de l'article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation :

- sa date de prise d'effet et sa durée ;
- la désignation des locaux et, le cas échéant, des meubles et des équipements à usage privatif dont la personne logée a la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à sa disposition ;
- le montant de la redevance et des prestations telles que définies aux articles 12 et 13 de la présente convention, leurs modalités de calcul et de révision ;
- le cas échéant, le montant du dépôt de garantie tel que défini à l'article 8 de la présente convention ;
- le rappel des conditions spécifiques d'admission de la résidence sociale prévues à l'article 4 de la présente convention et du projet social annexé à la présente convention ;
- les obligations prévues à l'article 1728 du code civil (les locaux loués à usage privatif sont considérés comme le domicile du résident) ;
- ses modalités et conditions de résiliation telles que définies à l'article 6 de la présente convention ;
- les obligations réciproques en cas d'absence prolongée.

La signature du contrat par la ou les personnes cocontractantes logées vaut acceptation par le résident du règlement intérieur de l'établissement. Le règlement intérieur est annexé au contrat et paraphé par ces mêmes personnes.

Le résident déjà dans les lieux ou son représentant légal dispose d'un délai d'un mois à compter de la présentation du contrat pour l'accepter ; au terme de ce délai, les dispositions de la présente convention s'appliquent de plein droit, sous réserve des contrats en cours et des dispositions prévues à l'article L. 353-8 du code de la construction et de l'habitation.

Au cours de chaque période mensuelle, le résident ou son représentant légal peut mettre fin à tout moment à son contrat sous réserve d'un préavis d'un mois donné par écrit, par dérogation à l'article R. 633-3 du code précité. Toutefois, en cas d'obtention d'un emploi, de mutation, de perte d'emploi ou d'offre d'accès à un logement, ce délai est ramené à huit jours sous réserve de production de justificatifs.

Article 6

Résiliation du contrat

entre le résident et le gestionnaire

La résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir que dans les cas suivants :

- inexécution par le résident de l'une des obligations lui incombant au regard du contrat d'occupation ou manquement grave ou répété au règlement intérieur. La résiliation du contrat ne prend effet qu'un mois après la date de notification par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque la résiliation est motivée par un impayé de redevance, le délai de préavis ne débute que lorsque trois termes mensuels consécutifs, tel que prévu à l'article R. 633-3 du code de la construction et de l'habitation, du montant total à acquitter sont totalement impayés ou bien lorsqu'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel du montant à acquitter pour le logement et les charges est due au gestionnaire. Les dispositions des articles 1244 et suivants du code civil s'appliquent. Les effets de la clause résolutoire sont suspendus en cas de délai accordé par le juge judiciaire ;

- le résident cesse de remplir les conditions d'admission mentionnées à l'article 4. Le gestionnaire doit alors informer individuellement le résident concerné par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de trois mois francs ; à l'issue de ce délai, le contrat est résilié de plein droit lorsqu'une proposition de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités du résident lui a été faite ; cette résiliation ne prend effet qu'un mois après la date de notification de la proposition de relogement par lettre recommandée avec avis de réception ;

- cessation totale de l'activité de l'établissement. Le gestionnaire ou, le cas échéant, le propriétaire, propose une solution de relogement correspondant aux besoins et aux capacités des résidents qui doivent être prévenus par lettre recommandée avec avis de réception au moins trois mois auparavant ; les conditions d'offre de ces relogements seront déterminées en accord avec le préfet ou son représentant.

En cas d'inoccupation temporaire de son logement du fait de son état de santé justifié par certificat médical, aucune résiliation pour ce motif ne peut intervenir.

Article 7

Dispositions spécifiques en cas d'impayés

pour un bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement (APL)

En application de l'article R. 351-64 du code de la construction et de l'habitation, lorsque le

bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge, son cas est soumis à l'organisme mentionné à l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation et, le cas échéant, à la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives par le gestionnaire percevant l'APL pour son compte.

Le gestionnaire s'engage à poursuivre par tous les moyens le recouvrement de sa créance, dès lors qu'un impayé est constitué au sens de l'article R. 351-64 cité ci-dessus, en lui notifiant, par lettre recommandée avec accusé de réception, le montant de cette créance ainsi que les conditions de résiliation du contrat d'occupation et le risque de suspension du versement de l'APL ; cette suspension ne peut intervenir que sur décision de l'organisme mentionné à l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation et après avis de la commission spécialisée de coordination précitée.

Article 8

Dépôt de garantie

Le gestionnaire peut demander au résident un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à un mois de la redevance. Au départ du résident, il est restitué dans un délai maximum de quinze jours à compter de la remise des clefs, déduction faite, le cas échéant, des sommes dues au gestionnaire sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Le montant du dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du résident. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au résident, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du résident.

En aucun cas, il ne peut être demandé une avance sur le paiement des redevances ou des prestations.

Article 9

Information des résidents

Le gestionnaire doit tenir à disposition des résidents toute information sur les prestations de logement ou annexes au logement, ou sur les conditions financières de leur accueil dans le logement-foyer.

La présente convention est tenue à la disposition permanente des résidents du logement-foyer et accessible à tout moment. Cette information est affichée de façon très apparente, dans les parties communes du logement-foyer dès la signature de la convention.

Le gestionnaire s'engage à tenir à la disposition des résidents ou des entrants les notices d'information relatives à l'APL.

Article 10

Maxima applicables à la part de la redevance

assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables

La part de la redevance mensuelle prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement, assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables, acquittée par le résident, hors dépenses liées aux prestations définies à l'article 12 ne doit pas excéder un maximum qui est fixé en euros par type de logement et dont le montant est inscrit dans le tableau du III de l'annexe à la présente convention.

Ce maximum applicable à la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives

récupérables est révisé, en application de l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation, au 1er janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) prévu au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. La date de l'IRL prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

La redevance pratiquée peut, dans la limite de la redevance maximum et de l'IRL, être réactualisée au 1er janvier de chaque année, dans les conditions prévues à l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation.

Cette redevance peut, en outre, dans la limite de la redevance maximum précitée, après que le gestionnaire aura recueilli l'avis du préfet, être réajustée chaque année le 1er janvier en cas d'amélioration notable du service rendu.

Article 11

Composition de la part de redevance assimilable au loyer et aux charges locatives et seule prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement

La part de redevance assimilable au loyer et aux charges locatives et seule prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement est calculée sur la base de deux éléments, dont l'un est équivalent au loyer, et l'autre équivalent aux charges locatives récupérables.

I. - En ce qui concerne l'équivalence du loyer, la participation du résident aux charges financières annuelles afférentes à l'immeuble recouvre :

a) Le remboursement :

- des charges afférentes à l'ensemble des dépenses effectuées pour la construction, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration du logement-foyer ;
- des frais généraux du propriétaire ;
- des charges de renouvellement des composants immobilisés ;
- du montant de la prime d'assurance de l'immeuble ;
- de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

b) Les frais de fonctionnement relatifs au foyer, à savoir :

- les frais de siège du gestionnaire ;
- les frais fixes de personnel administratif ;
- toutes dépenses de menu entretien au sens des articles 1754 et 1755 du code civil ;
- les charges de gros entretien et frais de personnel et fournitures afférents à ces travaux.

II. - L'élément équivalent aux charges locatives récupérables, sommes accessoires au loyer principal, et pris en compte forfaitairement, est exigible en contrepartie des charges dont la liste est énumérée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables modifié.

Lorsque les logements sont équipés de compteur individuel, eau chaude et eau froide, dont les

consommations sont relevables de l'extérieur, les consommations d'eau peuvent n'être prises en charge forfaitairement au titre de l'élément équivalent aux charges locatives récupérables qu'à hauteur de 165 litres par jour et par personne. Au-delà de ce maximum, les consommations réelles supplémentaires sont facturées au résident au titre des prestations par facturation séparée, au prix pratiqué par le fournisseur.

Ces modalités de facturation d'eau, pour être applicables, font l'objet d'une inscription au règlement intérieur de l'établissement et dans le contrat d'occupation.

Lorsque ces modalités de facturation des consommations d'eau sont mises en application, la participation aux charges supplémentaires mentionnée à l'article R. 633-9 ne peut être demandée au résident au titre de cette consommation.

Article 12

Prestations

En application des dispositions de l'article L. 113-3 du code de la consommation, les prix des différentes prestations offertes aux résidents doivent être affichés dans l'établissement.

Les prestations obligatoirement intégrées dans la redevance et non prises en compte pour le calcul de l'APL, et de ce fait non prises en compte au titre des charges récupérables, sont les suivantes :

-
-
-

Les prestations facultatives à la demande du résident facturées séparément sont les suivantes :

-
-

Article 13

Modalités de paiement de la redevance

et des prestations

La redevance est payée mensuellement à terme échu. Le gestionnaire remet au résident un avis d'échéance faisant clairement apparaître le montant de la redevance, le montant de l'équivalence de loyer et de charges locatives récupérables pris en compte pour le calcul de l'APL ainsi que le montant de cette aide.

Article 14

Conditions d'exécution des travaux

et relogement

En cas de réhabilitation ou d'amélioration, les travaux concernant la résidence sociale sont inscrits au programme dans l'annexe I à la présente convention. Ils font l'objet d'un programme de réalisation qui se poursuit par..... tranches annuelles pendant..... mois ou années dont l'échéancier est joint à la présente convention.

Ces travaux doivent conduire à mettre la résidence sociale en conformité totale avec les normes minimales d'habitabilité et les caractéristiques techniques définies par l'arrêté interministériel du 10 juin 1996, sous réserve des impératifs techniques tenant à la structure de l'immeuble et respecter les dispositions des articles R. 111-18-8, R. 111-18-9 et R. 111-19-8 du code de la construction et de l'habitation.

Le gestionnaire doit informer chaque occupant concerné par tout moyen d'information approprié, un mois au moins avant le début des travaux, de la nature du projet, de la nécessité éventuelle de relogements provisoires ou définitifs et des augmentations prévisionnelles de redevance et, le cas échéant, du montant des prestations.

Lorsque ces travaux nécessitent l'évacuation temporaire ou définitive des résidents, le gestionnaire doit trouver des solutions de relogement. Les modalités de ces relogements seront déterminées en accord avec le préfet ou son représentant. Elles devront, en tout état de cause, être équivalentes à leurs conditions de logement avant travaux. A l'achèvement des travaux, le résident peut demander à réintégrer préférentiellement l'établissement amélioré.

Un mois avant la date d'achèvement des travaux, le gestionnaire notifie, par lettre recommandée avec accusé de réception aux résidents dans les lieux ou ayant fait l'objet d'un relogement, le montant de la nouvelle redevance applicable de plein droit dès l'achèvement des travaux.

Tout programme de travaux de réhabilitation, d'aménagement ou de démolition doit être présenté pour avis au conseil de concertation. Les membres du conseil de concertation sont consultés pour avis préalablement à la réalisation des travaux.

Article 15

Suivi de l'exécution de la convention

Chaque année, au 15 novembre, le gestionnaire adresse au préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé la convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou au conseil général, un bilan d'occupation et d'action sociales, le tableau des redevances pratiquées mentionné à l'article 11 ainsi que la liste et le prix des prestations prévues à l'article 12 de la présente convention, la comptabilité relative à la résidence sociale pour l'année précédente, un budget prévisionnel de fonctionnement pour l'année en cours et les éventuels avenants à la convention de location signée entre le propriétaire et le gestionnaire. Le gestionnaire doit être en mesure de justifier au préfet le montant de la redevance et des prestations au vu de ces documents. Il en adresse copie au propriétaire.

Au vu de ces pièces et au regard des engagements pris dans la présente convention, le préfet peut faire des observations à l'adresse du gestionnaire avec copie au propriétaire. Les membres du conseil de concertation sont consultés pour avis préalablement à la réalisation des travaux.

En cas de non-respect de ces engagements, les sanctions prévues à l'article 18 sont mises en œuvre.

Article 16

Obligations à l'égard des organismes

de la liquidation et du paiement de l'APL

Dès l'entrée en vigueur de la présente convention ou, au plus tard, à l'appui des premières demandes d'APL, le gestionnaire s'engage à adresser aux organismes payeurs de l'APL une photocopie de la

convention, des documents qui y sont visés et de ses annexes ainsi qu'un tableau faisant apparaître la description des parties privatives par typologie des logements. Toutes les modifications ultérieures apportées ou à apporter à ces documents devront également être transmises à l'organisme payeur.

Avant le 15 novembre de chaque année, le gestionnaire s'engage à adresser aux organismes liquidateurs de l'APL un tableau mentionnant, pour l'année en cours, les redevances pratiquées au 1er juillet, les redevances prévisionnelles totales, le montant de l'équivalence de loyer et de charges par logement correspondant à la liste des locaux d'habitation établie à l'annexe I. Ce tableau est valable pour l'année civile suivante.

Il s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la liaison avec les organismes payeurs afin de faciliter l'établissement et le dépôt des dossiers de demande d'APL. Il s'engage à signaler immédiatement tout départ du résident bénéficiant de l'APL à l'organisme payeur concerné.

Le gestionnaire s'engage à fournir à l'organisme payeur concerné toutes justifications concernant le paiement de la redevance. En cas d'impayé constitué au sens de l'article 7, il en avise immédiatement l'organisme payeur, l'organisme mentionné à l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation et, le cas échéant, la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives en indiquant les démarches entreprises auprès du résident défaillant.

Avant le 15 novembre de chaque année, le gestionnaire s'engage à fournir aux organismes liquidateurs la liste des bénéficiaires non à jour de leurs obligations, en indiquant la date à laquelle l'organisme mentionné à l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation et la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ont été saisis et en certifiant que la liste fournie est exhaustive ou que, le cas échéant, tous les bénéficiaires sont à jour.

Article 17

Résiliation de la convention

En cas d'inexécution par le gestionnaire de ses engagements contractuels, l'administration, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet après un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Il sera fait application des dispositions prévues à l'article R. 353-174 du code de la construction et de l'habitation. Pour les occupants dans les lieux à la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, la redevance est celle fixée par la convention, diminuée de l'APL, prise en charge désormais par le gestionnaire.

La résiliation par l'Etat, dans les conditions prévues à l'article L. 353-6, de la convention ouvrant le droit à l'aide personnalisée au logement est, sous réserve du respect par l'occupant des obligations prévues par le contrat de location, sans incidence sur les stipulations de ce contrat. Toutefois, à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, l'aide personnalisée au logement n'est plus versée et la redevance exigible déterminée dans les conditions fixées par la convention est diminuée du montant de l'aide qui aurait été due au contrat des logements, prise en charge par le bailleur.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la signature d'une nouvelle convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

Article 18

Sanctions

Des sanctions administratives peuvent être mises en œuvre en application de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation.

En cas de non-respect par le gestionnaire des engagements prévus au titre de la présente convention et après que l'intéressé aura été mis en demeure par lettre recommandée avec avis de réception de présenter dans un délai de deux mois ses observations sur les griefs retenus à son encontre, le préfet peut retirer l'agrément relatif à l'intermédiation et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation qui lui a été accordé pour gérer la résidence.

Entre la notification de la décision de retrait d'agrément et la date d'effet de cette décision, un avenant à la présente convention est signé avec un nouveau gestionnaire bénéficiant d'un agrément.

En outre, en cas d'inexécution par le gestionnaire ou le propriétaire des engagements prévus par la convention, et après mise en demeure du gestionnaire ou du propriétaire restée sans effet après un délai de deux mois, l'autorité administrative prononce une pénalité pour chaque logement pour lequel ces engagements contractuels n'ont pas été respectés.

Le montant de cette pénalité est égal au maximum à neuf mois de redevance maximum prévue par la convention pour le logement considéré lorsque le gestionnaire ne respecte pas l'une de ses obligations contractuelles. Cette somme peut être doublée dans le cas où plusieurs obligations contractuelles n'ont pas été respectées pour un même logement.

Article 19

Contrôle

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le gestionnaire et le propriétaire fournissent à la demande du représentant de l'Etat dans le département toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 20

Publication

La publication de la convention, de sa résiliation et de ses éventuels avenants au fichier immobilier ou de leur inscription au livre foncier incombe au préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général. Les frais de publication sont à la charge de l'organisme.

Le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général transmet aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement une photocopie de la présente convention, de ses avenants éventuels ainsi que l'état prouvant qu'elle (ou ils) a (ont) bien fait l'objet d'une publication au fichier immobilier (ou d'une inscription au livre foncier).

Fait à, le

Annexe I à la convention n° 2 annexée au III de l'article R. 353-159 du code de la construction et de l'habitation ouvrant droit à l'APL

Descriptif du programme

I. - Nom et adresse de la résidence sociale :

II. - Nature du programme conventionné :

[Rayer la mention inutile]

Variante 1 : programme existant dont la construction a été financée dans les conditions du 1° de l'article R. 351-56 du code de la construction et de l'habitation.

Variante 2 : programme existant dont l'amélioration ou l'acquisition suivie d'une amélioration est financée dans les conditions prévues au 2° de l'article R. 351-56 du code de la construction et de l'habitation.

Description du programme des travaux :

Variante 3 : programme neuf dont la construction est financée dans les conditions visées au 3° de l'article R. 351-56 du code de la construction et de l'habitation.

III. - Composition du programme :

A. - Surface habitable totale :

B. - Locaux auxquels s'applique la présente convention :

1. Surface habitable totale : mètres carrés, dont :

2. Surface habitable totale des parties privatives :

2. mètres carrés,

Se décomposant comme suit :

Nombre total de logements :

TYPES DE LOGEMENT (*) (une ligne par logement)	SURFACE HABITABLE par local	NUMÉRO du logement	REDEVANCE MAXIMALE par logement prise en compte pour le calcul de l'APL
Logement T 1			
Logement T 1'			
Logement T 1 bis			
Logement T 2			
Logement T 3			
Logement T 4			
Logement T 5			
Logement T 6			

(*) Normes des typologies définies par l'arrêté du 10 juin 1996.

3. Surface totale des locaux à usage collectif : mètres carrés de surface habitable ;

Se décomposant comme suit :

TYPE DE LOCAL	SURFACE HABITABLE	NOMBRE

4. Dépendances (nombre et surface) :

5. Garages et/ ou parking (nombre) :

C. - Locaux auxquels ne s'applique pas la convention [exemple : logement de fonction, logement d'accueil temporaire...]

-
-
-

IV. - Renseignements administratifs :

A. - Origine de propriété [établie conformément à l'article 3 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié précité] :

B. - Permis de construire ou déclaration préalable de construction [selon la nature des travaux] :

C. - Modalités de financement de l'opération [renseignements à compléter dès que les décisions de financements sont intervenues] :

Financement principal :

Date d'octroi du prêt :

Numéro du prêt :

Durée :

Financement complémentaire :

Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité :

D.-Historique des financements publics dont le programme a bénéficié depuis sa construction :

Fait à, le

Annexe II à la convention n° 2 annexée au III de l'article R. 353-159 du code de la construction et de l'habitation ouvrant droit à l'APL

Projet social

Préciser, parmi les personnes ayant des difficultés particulières d'accès au logement au sens de l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, les personnes ou familles qui seront accueillies dans la résidence sociale objet de la présente convention ainsi que les situations particulières auxquelles la résidence a vocation à répondre :

Préciser si des actions spécifiques sont prévues pour le relogement et l'accompagnement social, notamment si la résidence sociale a pour vocation d'accueillir les populations prioritaires au sens de l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 :

Conditions spécifiques d'accueil [s'il y a lieu] :

Conditions d'admission dans la résidence sociale :

Durée maximale de l'accueil et conditions de son renouvellement :

Modalités d'attribution [organisme ou instance désignataire, type de public, conditions d'accès] :

Actions à caractère social :

Action spécifique pour l'insertion par le logement :

Projet de relogement [s'il y a lieu] :

Code de la construction et de l'habitation

Annexes

Convention conclue en application des articles L. 351-2 (3°) et R. 353-167 du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et les personnes physiques bénéficiaires d'un prêt aidé par l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements en accession à la propriété et mentionnées à l'article R. 331-41 (3°).

Article Annexe I à l'article R353-166

Le préfet de ... agissant au nom de l'Etat et ... (personne physique identifiée conformément aux dispositions de l'article 5 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière) dénommé ci-après le bailleur sont convenus de ce qui suit :

Article 1er.

Objet de la convention.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties prévues par les articles L. 353-1 à L. 353-12 du code de la construction et de l'habitation pour le logement financé à l'aide d'un prêt à l'accession à la propriété et situé à

La description du logement figure dans le document joint à la présente convention.

Article 2.

Durée de la convention.

La présente convention est conclue pour une durée de neuf ans. Toutefois, elle est prorogée du délai nécessaire pour atteindre le 30 juin, suivant sa date d'expiration.

Elle expire le 30 juin.

Article 3.

Loyer.

Le loyer pratiqué par le bailleur, dont la valeur est fixée par mètre carré de surface habitable, ne doit pas excéder le loyer maximum qui est fixé à ... F annuels le mètre carré.

Cette surface est calculée conformément aux dispositions de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Ce loyer maximum est révisable chaque année, le 1er juillet, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

Dans la limite du loyer maximum tel que défini ci-dessus et des dispositions prises en application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le loyer pratiqué :

1° Peut être révisé chaque année le 1er juillet au cours de la période triennale en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente ;

2° Peut être réajusté à l'expiration de chaque contrat de location ; ce réajustement est applicable le 1er juillet suivant la date d'expiration du contrat de location. Le bailleur doit informer le locataire de tout réajustement du loyer pratiqué au moins un mois avant la date d'échéance.

Article 4.

Obligations des parties.

Les parties s'engagent à respecter les obligations de portée générale reproduites en annexe à la présente convention.

Le bailleur reconnaît avoir pris connaissance de cette annexe et reconnaît qu'une copie lui a été remise.

Annexes

Convention conclue en application des articles L. 351-2 (3°) et R. 353-167 du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et les personnes physiques bénéficiaires d'un prêt aidé par l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements en accession à la propriété et mentionnées à l'article R. 331-41 (3°).

Document prévu à l'article 1er de l'annexe à l'article R. 353-166 du code de la construction et de l'habitation.

Article Annexe II à l'article R353-166, art. 1

I. - Description du logement :

1° surface habitable ;

2° dépendances ;

3° garage ou parking affecté au logement.

II. - Origine de propriété (établie conformément à l'article 3 du décret modifié n° 55-22 du 4 janvier 1955).

III. - Renseignements administratifs :

1° permis de construire ou déclaration de construction.

2° modalités de financement (Renseignements à compléter dès que les décisions définitives de financement sont intervenues).

- financement principal :

- date d'octroi du prêt :

- n° du prêt :

- durée :

- financement complémentaire :

Fait à ..., le

Annexes

Convention conclue en application des articles L. 351-2 (3°) et R. 353-167 du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et les personnes physiques bénéficiaires d'un prêt aidé par l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements en accession à la propriété et mentionnées à l'article R. 331-41 (3°).

Article Annexe III à l'article R353-166

Article 1er.

Engagements de portée générale applicable au logement.

Le logement conventionné est soumis aux dispositions de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, sous réserve des dispositions de l'article 75 (3°) de ladite loi.

Article 2.

Le logement doit être loué nu à des personnes physiques à titre de résidence principale et occupé au moins huit mois par an. Il ne peut faire l'objet de sous-location sauf au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes.

Le logement est loué à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé dans les conditions prévues par l'article R. 331-42 du code de la construction et de l'habitation.

Article 3.

La convention se renouvelle pour des périodes triennales, sous réserve de dénonciation par l'une ou l'autre des parties.

Si la dénonciation émane du bailleur, elle fait l'objet d'un acte authentique (acte notarié ou par ministère d'huissier de justice) notifié six mois avant l'expiration de la convention ; si elle émane de l'Etat, elle fait l'objet d'un acte administratif notifié dans le même délai.

Article 4.

Le bailleur qui désire exercer son droit de reprise du logement à la date d'expiration de la convention, doit, six mois avant cette date, notifier son intention au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 5.

La présente convention peut être révisée à la demande de l'une ou l'autre des parties. Les frais de publication sont pris en charge par la partie qui sollicite la révision.

Article 6.

Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est tenu de lui remettre une copie de la convention.

Article 7.

En cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements contractuels tels que non-respect du loyer maximum ou faute grave à l'égard des organismes chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement, l'administration, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet pendant un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 relatives au maintien des locataires dans les lieux, le loyer étant celui fixé par la convention diminué de l'aide personnalisée au logement désormais prise en charge par le bailleur.

Le bailleur s'engage dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive à la notifier aux locataires et aux organismes payeurs concernés.

Article 8.

En cas de dissimulation ou fraude pour imposer ou tenter d'imposer au locataire un loyer dépassant le prix fixé par la convention, le bailleur sera passible des sanctions pénales prévues à l'article L. 353-10 du code précité, sans préjudice de l'application de l'article 70 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982.

Article 9.

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur est tenu de fournir au préfet les informations et les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 10.

Le préfet s'assure de la publication de la convention au fichier immobilier ou de son inscription au livre foncier.

Article 11.

La convention s'applique de plein droit à tout nouveau propriétaire en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des logements conventionnés.

Article 12.

Le logement conventionné doit être maintenu à usage locatif pendant la durée de la convention.

Toutefois, en cas de vacance du logement, le bailleur peut occuper le logement ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

L'occupation doit être exclusivement à titre de résidence principale.

Si le logement devient à nouveau vacant avant la date d'expiration de la convention, le bailleur, qui a exercé son droit de reprise, doit le relouer dans les conditions définies par la convention.

Article 13.

Le bailleur s'engage à proposer à tout candidat locataire un contrat de location conforme à la convention, auquel est jointe une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement.

Article 14.

Le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans. Toutefois, s'il est conclu avant le 30 juin suivant le troisième anniversaire de la prise d'effet de la convention, sa durée est égale à la période restant à courir jusqu'à la date du 30 juin mentionnée ci-dessus.

Pendant la durée de la convention, sous réserve du respect des obligations définies par l'article 18 de

la loi n° 82-526 du 22 juin 1982, le contrat de location se renouvelle pour des périodes triennales, sauf refus du locataire notifié selon la procédure définies par l'article 15 ci-dessous.

En cas de vacance intervenant au cours du contrat de location, le nouveau locataire est substitué de plein droit à l'ancien locataire.

Article 15.

Le locataire peut donner congé à tout moment sous réserve d'un délai de préavis de trois mois, ramené à un mois en cas de changement de résidence pour des raisons familiales graves ou des raisons professionnelles.

Tout congé est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le préavis partant de la date d'envoi et le cachet de la poste faisant foi. Lorsque le délai de préavis vient à expiration dans le courant d'un mois, le contrat de location produit effet jusqu'au dernier jour du mois.

Le locataire est redevable du loyer et des charges pendant le délai de préavis, sauf si le logement est occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Article 16.

Le loyer est payé par fraction mensuelle à terme échu.

Article 17.

Le bailleur peut demander au locataire, lors de la signature du contrat de location, le versement d'un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal.

Article 18.

Le bailleur est tenu à l'égard des organismes payeurs de l'aide personnalisée au logement (A.P.L.) :

De fournir les renseignements prévus par l'imprimé de demande d'A.P.L. pour le locataire demandeur de l'aide ;

De signaler immédiatement le départ du locataire bénéficiaire de l'A.P.L..

Annexes

Convention conclue en application de l'article L. 351-2 (3°) entre l'Etat et les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la rénovation urbaine et la restauration immobilière dans le cadre des opérations qui leur sont confiées par les collectivités physiques et relatives aux logements construits ou acquis et aménagés au moyen d'aides spécifiques de l'Etat.

Article Annexe I à l'article R353-190

Article 1er.

Le ministre de l'environnement et du cadre de vie, agissant au nom de l'Etat en tant que ministre chargé de la construction et de l'habitation représenté par le représentant de l'Etat dans le département d'une part, et la société anonyme d'économie mixte de ... dénommée ci-après le bailleur, d'autre part représentée par ... agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du ... sont convenus de ce qui suit :

I. - Description du programme conventionné.

Article 2.

Durée de la convention.

La présente convention prend effet à la date de sa publication au fichier immobilier (ou de son inscription au livre foncier).

Elle expire le 30 juin.

Elle est renouvelée par tacite reconduction pour des périodes triennales, sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre des parties.

Si la dénonciation émane du bailleur, elle fait l'objet d'un acte authentique (acte notarié ou par ministère d'huissier de justice) notifié six mois avant l'expiration de la période ; si elle émane de l'Etat, elle fait l'objet d'un acte administratif, notifié dans le même délai.

Article 3.

Gestion du programme.

La société d'économie mixte mentionnée au préambule de la présente convention s'engage à ne pas assurer la gestion du programme conventionné au-delà d'un délai de cinq ans à compter de la première mise en service ou de la date d'achèvement des travaux.

Article 4.

Transfert du patrimoine.

Six mois au moins avant l'expiration du délai mentionné à l'article 3 ci-dessus, les parties signataires de la présente convention s'engagent à se réunir pour fixer en commun les modalités du transfert prévu par la convention conclue avec la collectivité locale mentionnée à l'article 1er de l'annexe à l'article R. 353-190.

II. - Engagements particuliers applicables du présent programme conventionné.

Article 5.

Réservation à des familles ou à des occupants sortant d'habitat insalubre.

Le bailleur s'engage à réserver :

- lors de la mise en location, ... p. 100 des logements ;

- chaque année, ... p. 100 des logements devenus vacants, aux personnes et aux familles prioritaires désignées par le préfet.

Pour répondre à cette obligation, le bailleur s'engage à signaler aux services préfectoraux les logements devenus vacants.

Le programme visé par la présente convention ayant pour objet principal le relogement de familles ou de personnes rendu nécessaire par la réalisation de l'opération d'aménagement urbain qui a été confiée par ailleurs au bailleur par la commune de ... les pourcentages mentionnés à l'alinéa 1 ci-dessus ne s'appliqueront pas aux familles ainsi relogées pendant toute la durée de leur occupation.

Dans ce cas et par dérogation à l'article 2 de l'annexe à la présente convention, ces personnes ne sont pas soumises au plafond de ressources prévu par l'article R. 331-20.

Article 6.

Montant maximum du loyer et modalités de révision.

Le prix mensuel du loyer maximum visé à l'article R. 353-72 est fixé à ... F le mètre carré et à ... F le mètre carré pour les logements sur lesquels la convention prévoit de faire porter l'impact du financement très social.

Ce loyer maximum est révisable chaque année, le 1er juillet, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

Dans la limite du loyer maximum tel que défini ci-dessus, le loyer pratiqué dont la valeur est fixée au mètre carré de surface corrigée ou de surface utile :

1° Peut être révisé chaque année le 1er juillet au cours de la période triennale en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

Au cours de la première période triennale, le montant du loyer applicable chaque 1er juillet peut être fixé dans le contrat de location ; il peut être révisé en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction dans les mêmes conditions que celles de l'alinéa précédent ;

2° Peut être réajusté à l'expiration de chaque période triennale le 1er juillet suivant la date d'expiration du contrat de location.

Une information sur le loyer maximum et le loyer pratiqué par type de logement peut être demandée par le locataire à la signature du contrat de location et à l'expiration de chaque période triennale en cas de réajustement du loyer pratiqué dans la limite du loyer maximum.

Article 7.

Occupation sociale.

Au moins ... p. 100 des logements faisant l'objet de la présente convention sont occupés par des familles dont les ressources annuelles sont inférieures à ... fois le salaire minimum interprofessionnel de croissance horaire.

Option :

Le programme visé par la présente convention ayant pour but principal le relogement des personnes dont le logement est compris dans l'opération de ... mentionnée à l'article 1er ci-dessus, la mise en oeuvre de ce pourcentage ne s'imposera pas au bailleur sur les logements attribués audités personnes, pendant toute la durée de leur occupation.

Article 8.

Le bailleur s'engage à respecter les dispositions de portée générale reproduites en annexe à la convention type annexée à l'article R. 353-190.

Annexes

Convention conclue en application de l'article L. 351-2 (3°) entre l'Etat et les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la rénovation urbaine et la restauration immobilière dans le cadre des opérations qui leur sont confiées par les collectivités physiques et relatives aux logements construits ou acquis et aménagés au moyen d'aides spécifiques de l'Etat.

Document prévu par l'article 1er de l'annexe à l'article R. 353-190.

Article Annexe II à l'article R353-190, art. 1

Description du programme de

1. Désignation du ou des immeubles (1).

2. Composition du programme :

2.1. Locaux auxquels s'applique la présente convention :

2.1.1. Nombre de logements locatifs par type de logements avec numéro des logements.

2.1.2. Surface habitable (après travaux dans le cas de la variante).

2.1.3. Surface corrigée des logements (information à compléter au plus tard lors de la mise en service).

2.1.4. Dépendances (nombre, surface).

2.1.5. Locaux collectifs résidentiels (nombre, surface).

2.1.6. Garage et parking affectés à ces logements (nombre et différenciation par type).

2.2. Locaux auxquels ne s'applique pas la convention :

2.2.1. Locaux commerciaux (nombre).

2.2.2. Bureaux (nombre).

2.2.3. Autres.

3. Origine de propriété (1).

4. Renseignements administratifs :

Nota - Dans le cas de la variante 2 indiquer la surface corrigée des logements après travaux.

Variante n° 1.

1. Permis de construire ou déclaration de construction.

2. Date prévisible d'achèvement des travaux de construction.

3. Modalités de financement (renseignements à compléter dès que les décisions définitives de financement sont intervenues) :

3.1. Financement principal ;

Date d'octroi du prêt ;

Numéro du prêt ;

Durée.

3.2. Financements complémentaires.

Variante n° 2.

Les travaux d'amélioration doivent conduire à mettre les logements en conformité avec les normes minimales d'habitabilité en application de l'article R. 331-15.

1. Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité.

2. Date à laquelle le bailleur s'engage à réaliser les travaux définis ci-dessus ou (et) dans le cas d'un programme de travaux prévoyant plusieurs tranches, mention des différentes tranches de travaux et délai prévisible de réalisation.

3. Modalités de financement :

3.1. Rappel du financement de la construction.

3.2. Financement principal ;

Date d'octroi du prêt ;

Durée.

3.3. Financements complémentaires.

(1) Etablie conformément à l'article 3 ou 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié).

Annexes

Convention conclue en application de l'article L. 351-2 (3°) entre l'Etat et les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la rénovation urbaine et la restauration immobilière dans le cadre des opérations qui leur sont confiées par les collectivités physiques et relatives aux logements construits ou acquis et aménagés au moyen d'aides spécifiques de l'Etat.

Article Annexe III à l'article R353-190

Engagements de portée générale applicables à tout programme conventionné.

I. - Engagements à l'égard de l'Etat.

Article 1er.

Obligations du bailleur relatives à la maintenance, l'entretien et la qualité des locaux loués.

Le bailleur est tenu, en application des articles 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil, de maintenir les locaux en bon état d'habitabilité et de faire exécuter toutes les réparations nécessaires qui sont à sa charge.

Il s'engage au plus tard dès la mise en service des logements ou dès la date d'achèvement des travaux à tenir un carnet d'entretien dans lequel seront consignés tous les renseignements sur les interventions d'entretien, de réparation ou d'amélioration faites ou à faire sur l'immeuble.

Article 2.

Conditions d'occupation et de peuplement des logements sous réserve de l'option mentionnée à l'article 5 de l'annexe à l'article R. 353-190.

Les logements soumis à la présente convention doivent être loués nus à des personnes physiques, à titre de résidence principale et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location sauf au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes. Ils doivent répondre aux conditions d'occupation suffisante telles que définies en application de l'article R. 441-3.

Lors de la mise en service et au fur et à mesure des vacances, les logements sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond prévu pour l'entrée dans les logements locatifs sociaux en application de l'article R. 331-20.

Sous réserve de l'obtention de l'autorisation administrative prévue par l'article L. 631-7, le bailleur s'engage à ne pas faire obstacle à une utilisation des logements en partie à usage professionnel, dans la mesure où le locataire satisfait aux conditions d'occupation et de peuplement.

Le bailleur s'engage à faciliter, notamment en cas de vacance des logements, les échanges de locaux à l'intérieur de son patrimoine en vue d'une meilleure utilisation familiale.

Article 3.

Mise en gestion du programme.

Lorsque le bailleur n'assure pas lui-même la gestion du programme conventionné, dans les conditions mentionnées à l'article 3 de l'annexe à l'article R. 353-190, il s'engage à donner au gestionnaire un mandat écrit reproduisant l'ensemble des obligations contenues dans la présente convention, et habilitant le gestionnaire à percevoir l'aide personnalisée au logement.

Le bailleur s'engage à informer le préfet, les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement et les locataires de la mise en gestion du programme ou de tout changement de gestionnaire.

Le bailleur s'engage à respecter ou à faire respecter les clauses de la convention et de la présente annexe.

Article 4.

Révision.

La présente convention peut être révisée tous les trois ans à la demande de l'une ou l'autre des parties. Les frais de publication sont pris en charge par la partie qui sollicite la révision.

Article 5.

Résiliation.

En cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements contractuels tels que non-respect du loyer minimum ou faute grave à l'égard des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, l'administration, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet après un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 par le maintien des locataires dans les lieux, le loyer étant celui fixé par la convention diminué de l'aide personnalisée au logement prise en charge désormais par le bailleur. Dans ce cas, le document visé à l'article 20, alinéa 2, ci-dessous ou la quittance doit faire apparaître le montant de l'aide personnalisée tel que résultant des calculs des services liquidateurs de l'aide personnalisée au logement.

Le bailleur s'engage dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive à en faire notification aux locataires et aux organismes liquidateurs concernés.

Article 6.

Sanctions.

En application de l'article L. 353-2, le bailleur s'engage à verser au fonds national de l'habitation une somme égale à 5 p. 100 du montant des loyers annuels dus pour les logements faisant l'objet de la présente convention, en cas de non-respect des obligations relatives, notamment, aux conditions particulières de réservation au profit des mal-logés, aux conditions d'occupation sociale du patrimoine, ainsi que des obligations à l'information des locataires ou des organismes chargés de la liquidation de l'aide personnalisée au logement et après mise en demeure par lettre recommandée demeurée sans effet pendant un délai de six mois. En cas de défaut de versement de cette somme, le recouvrement sera opéré dans les conditions prévues par le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

Article 7.

Contrôle.

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur est tenu de fournir au ministre chargé de la construction et de l'habitation ou à son représentant ou aux membres du corps de l'inspection générale de l'équipement toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 8.

Publication.

Le préfet s'assure de la publication de la présente convention au fichier immobilier ou de son inscription au livre foncier et en informe les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement.

II. - Engagements à l'égard des locataires.

Article 9.

Obligation d'information à l'égard du locataire ou de l'occupant.

Le bailleur, pour la réalisation des travaux définis dans le document prévu à l'article 1er de l'annexe à l'article R. 353-190 s'engage à informer les locataires ou les occupants à respecter les droits que ceux-ci tiennent des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Lorsque l'exécution des travaux ne nécessite pas le départ des occupants, le bailleur s'engage à se conformer, selon le cas :

Soit aux dispositions de l'article 14 modifié de la loi du 1er septembre 1948 si les travaux portent sur un logement occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de cette loi ;

Soit aux dispositions de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat quel que soit le régime juridique de la location.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur s'engage à mettre provisoirement à la disposition du locataire ou de l'occupant un logement au moins équivalent au logement faisant l'objet des travaux ou correspondant à ses besoins et situé dans un périmètre géographique tel que défini à l'article 13 bis modifié de la loi du 1er septembre 1948.

Article 10.

En application des dispositions de l'article L. 353-7, à la date d'entrée en vigueur de la présente convention, le bailleur s'engage à proposer au titulaire d'un bail en cours ou à l'occupant de bonne foi pouvant se prévaloir de la loi du 1er septembre 1948, un projet de bail conforme à la présente convention.

A ce projet de bail, sont joints une copie de la convention et de la présente annexe, une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement, et les éléments relatifs au barème de cette aide.

Le projet de bail fait l'objet soit d'une notification aux intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit d'une remise contre décharge. Il reproduit en caractères très apparents les dispositions de l'article L. 353-7.

Article 11.

A compter de la réception du projet de bail, le locataire titulaire d'un bail en cours dispose d'un délai de six mois pour accepter le nouveau bail.

En cas d'acceptation, le locataire est tenu par les clauses de son ancien contrat, et, notamment, celle relative au loyer, jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau bail. Celui-ci ne prendra effet qu'à compter de la date d'achèvement de l'ensemble des travaux (parties communes, parties privatives) prévus par

la présente convention et concernant la tranche dans laquelle est compris son logement. Ceux-ci font l'objet d'une attestation d'exécution conforme, établie par le préfet, ou de son représentant, et dont une copie est remise contre décharge au locataire.

En cas de refus, les stipulations du bail en cours demeurent en vigueur, sous réserve de l'application des dispositions prévues par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 et, notamment, celle relative à l'exécution des travaux qui peut être faite dans les mêmes conditions que les réparations urgentes visées à l'article 1724 du code civil.

Dans ce dernier cas, le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement et le bailleur est admis à demander une révision de ses engagements contractuels ou le report de leurs effets dans les conditions prévues à l'article L. 353-7.

Article 12.

Pour les logements financés en application de l'article R. 311-1, alinéas 2, 3 et 4, de la loi du 21 juillet 1950, de l'article 269 du code de l'urbanisme, conformément à l'article L. 353-8 et dans le cas où ces travaux sont justifiés par des considérations de salubrité, de sécurité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité, les dispositions de la présente convention, et notamment celle relative au montant du loyer après travaux tel que fixé dans le projet de bail, s'appliquent de plein droit à compter de la date d'achèvement des travaux (parties communes, parties privatives) prévus par la présente convention et concernant la tranche dans laquelle est compris le logement.

Ces travaux font l'objet d'une attestation d'exécution conforme établie par le préfet ou son représentant et dont une copie est remise contre décharge au locataire.

Le projet de bail, auquel seront joints une copie de la présente convention, une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement et des éléments relatifs au barème de cette aide, doit reproduire en caractères très apparents les dispositions de l'article L. 353-8.

Il fait l'objet d'une notification aux intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou pour les locataires déjà dans les lieux d'une remise contre décharge.

Article 13.

L'occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 dispose du même délai de six mois à compter de la réception du projet de bail pour accepter ce bail conforme à la convention.

Celui-ci, et, notamment, la clause relative au montant du loyer, n'entre en vigueur qu'à compter de la date d'achèvement des travaux (parties communes, parties diverses) prévus par la présente convention et concernant la tranche dans laquelle est compris le logement concerné.

Les travaux font l'objet d'une attestation d'exécution conforme établie par le préfet, ou son représentant, et dont une copie est remise contre décharge à l'occupant.

Jusqu'à la date d'achèvement des travaux ainsi constaté, l'occupant de bonne foi continue à occuper les lieux aux conditions de la loi du 1er septembre 1948.

Les dispositions de ladite loi cessent d'être applicables au logement considéré à l'expiration du délai de six mois susvisé ou à la date de signature du bail proposé à l'occupant de bonne foi, sous réserve des dispositions de l'article L. 353-9 applicables aux personnes âgées dans les conditions précisées à l'article 14 ci-après.

Article 14.

Pour les logements régis par les dispositions de la loi du 1er septembre 1948 et faisant l'objet de la présente convention, les dispositions de ladite loi, exceptées celles relatives au prix du loyer, sont à nouveau applicables à la date d'expiration de la convention ou, en cas de résiliation à la date prévue pour son expiration, au locataire ou à l'occupant de bonne foi dans les lieux lors de la signature de la convention à la double condition :

Qu'il soit âgé d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans en cas d'inaptitude au travail ou lorsqu'à cet âge il bénéficie d'une retraite et que ses ressources annuelles n'excèdent le montant visé à l'article 22 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ;

Que les dispositions de la législation de 1948 soient encore applicables soit au logement, soit au locataire ou occupant en vertu de mesures particulières prises en application de ladite législation.

Le locataire peut continuer à bénéficier de l'aide personnalisée, et le loyer exigible et son mode de révision sont ceux fixés par la convention.

Dans un but d'information du locataire, le projet de bail visé à l'article 10 doit reproduire en caractères très apparents le texte de l'article L. 353-9 du code de la construction et de l'habitation.

Article 15.

Au moins quinze jours avant la date de signature du bail, le bailleur s'engage à adresser au futur locataire une lettre portant attribution et réservation d'un logement pendant un délai minimum de quinze jours et attestant que le logement fait l'objet d'une convention susceptible d'ouvrir droit à l'aide personnalisée au logement. Dans le cas où le logement est disponible à plus brève échéance, ce délai peut être ramené à huit jours francs.

Dans cette lettre, doivent figurer notamment la référence de la convention (année et numéro), la localisation, le type de logement, la surface habitable et le montant du loyer.

Une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement est annexée à cette lettre.

Le bailleur s'engage à proposer un bail dans les conditions définies à la présente convention.

Article 16.

A la demande de tout locataire, le bailleur s'engage à fournir les formulaires de demande de l'aide personnalisée, ainsi que toutes les informations sur les conditions d'obtention de cette aide.

Article 17.

Information des locataires en cas de changement de propriétaire.

Conformément à l'article L. 353-4, la convention s'applique de plein droit à tout nouveau propriétaire en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des logements faisant l'objet de cette convention.

En cas de mutation, et en vue de l'information des locataires et des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, le ou les nouveaux propriétaires leur font connaître leur identification dans les conditions conformes soit à l'article 5, soit à l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre décharge dans un délai d'un mois à compter de ladite mutation.

Article 18.

Le bailleur s'engage à tenir informés les locataires de toute modification apportée à la convention.

Il s'engage à leur faire connaître les droits que leur confère l'article L. 353-6 en cas de résiliation à ses torts de la convention.

Il s'engage à les informer des droits que leur confère l'article L. 353-9 en cas de résiliation de la convention ou à la date prévue pour son expiration.

Article 19.

Conditions de location.

Durée du bail et délai-congé.

Le bail est conclu pour une durée de trois ans. Toutefois, s'il est conclu au cours des trois premières années de la convention, sa durée est limitée à la durée restant à courir jusqu'au 30 juin suivant la troisième année de la date de signature de la convention.

Pendant la durée de la convention en cours au moment de la conclusion du bail, sous réserve des dispositions de l'article 6 de l'annexe à l'article R. 353-190, il est reconduit tacitement, sauf dénonciation expresse du locataire, pour des périodes également de trois ans, dans la mesure où ce dernier se conforme aux obligations de l'article 1728 du code civil rappelées dans le bail.

Au cours de chaque période triennale, le locataire peut résilier le bail à tout moment sous réserve d'un préavis de trois mois, ramené à un mois en cas de changement de résidence pour raisons professionnelles ou familiales graves.

Le congé est donné par lettre recommandée, le préavis partant de la date d'envoi et le cachet de la poste faisant foi. Lorsque le délai de préavis vient à expiration dans le courant d'un mois, le bail produit effet jusqu'au dernier jour du mois.

En cas de vacance intervenant en cours de période triennale, le nouveau locataire est substitué de plein droit au précédent locataire jusqu'à l'expiration de ladite période. Une information sur les modalités de révision et de réajustement du loyer susceptibles d'intervenir au cours de la période restant à courir doit être donnée au futur locataire.

Article 20.

Modalités de paiement du loyer.

Le loyer est payé par fraction mensuelle à terme échu.

Le bailleur s'engage à remettre au preneur un document faisant clairement apparaître le montant du loyer, des sommes accessoires, et, en cas de versement de l'aide personnalisée au bailleur, également celui de cette aide.

Il est tenu de remettre sur la demande du preneur, et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance ou un reçu des sommes versées.

Article 21.

Dépôt de garantie.

Le locataire verse lors de la signature du bail un cautionnement au plus égal à un mois de loyer en principal, révisable en fonction de l'évolution du loyer.

Ce cautionnement lui sera restitué dans un délai maximum de trois mois à compter de son départ, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur.

Les réparations locatives concernant les parties privatives des locaux d'habitation auxquelles est tenu le preneur, en application des principes posés par les articles 1754 et 1755 du code civil, sont celles figurant sur la liste établie par l'accord de décembre 1975 de la commission permanente pour l'étude des charges locatives et des rapports entre propriétaires, gestionnaires et usagers créée par arrêté du 13 mai 1974.

Article 22.

Etat des lieux.

Un constat de l'état du local, dressé contradictoirement à l'entrée dans les lieux, doit être annexé au bail.

A la sortie, un constat est également établi dans les mêmes conditions.

Article 23.

Charges locatives.

Les charges récupérables correspondent à des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles et doivent être limitativement énumérées dans le bail ; elles sont au plus celles fixées par les accords de la commission permanente.

Les charges peuvent faire l'objet de provisions et doivent, en ce cas, donner lieu à régularisation annuelle. Les demandes de provisions doivent être justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la présente régularisation annuelle ou par celle de budgets prévisionnels.

Quinze jours avant l'échéance du remboursement ou de la régularisation annuelle des charges, le bailleur en communique le décompte, par nature de charges ainsi que le mode de répartition entre tous les locataires de l'immeuble.

Pendant un délai d'un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires ou de leurs représentants. Lorsqu'ils en font la demande, toutes explications utiles sur les dépenses de gestion leur sont présentées.

III. - Engagements à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'A.P.L..

Article 24.

Obligations à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement.

Le bailleur s'engage à l'égard du ou des organismes liquidateurs aux obligations suivantes :

De produire dès l'entrée en vigueur de la présente convention :

- pour les locataires déjà dans les lieux, une attestation sur laquelle doivent figurer, notamment, la référence de la convention (année et numéro), la localisation, le type de logement, la surface habitable, le loyer principal ainsi que la date de prise d'effet du bail attestée par la photocopie d'attestation d'exécution conforme des travaux établie par le préfet ou son représentant ;

- pour les nouveaux locataires, une attestation précisant la date de prise d'effet de la location et à laquelle est annexée photocopie de la lettre de réservation définie à l'article 15 ;

De fournir au plus tard le 15 mai de chaque année le montant du loyer applicable à compter du 1er juillet ;

De signaler immédiatement tout départ de locataire bénéficiant de l'aide personnalisée au logement ;

De fournir annuellement toute justification concernant le paiement du loyer et, en cas de non-paiement de deux échéances consécutives, d'en aviser immédiatement les organismes liquidateurs, ainsi que la section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat en indiquant les démarches entreprises auprès du locataire défaillant ;

Indiquer toutes modifications dans la composition familiale portées à sa connaissance par le locataire ;

De produire toutes les pièces nécessaires à la mise en place du système de tiers payant, tel que défini par les directives du conseil de gestion du fonds national de l'habitation, et plus généralement d'établir avec les organismes liquidateurs en tant que de besoin toutes les liaisons nécessaires ;

De faire connaître sur la quittance toute modification sur le montant de l'aide personnalisée.

Annexes

Convention conclue en application des articles L. 351-2 (3) et R. 353-200 du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et les bailleurs de logements.

Article Annexe I à l'article R353-200

Le préfet de ... agissant au nom de l'Etat, d'une part, et ... (1), dénommé ci-après le bailleur, sont convenus de ce qui suit :

(1) Personne physique ou morale identifiée conformément aux dispositions, selon le cas des articles 5 et 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, portant réforme de la publicité foncière.

Article 1er.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties prévus par les articles L. 353-1 à L. 353-17, pour le programme de ... financé au moyen de prêts prévus par la sous-section 4 bis de la section II du chapitre Ier du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation et décret dans le document joint à la présente convention.

Article 2.

La présente convention est conclue pour une durée de neuf ans.

Toutefois, elle est prorogée du délai nécessaire pour atteindre le 30 juin suivant sa date d'expiration.

Elle expire le 30 juin.

Variante n° 1 (organisme d'habitations à loyer modéré) : elle prend effet à compter de sa signature.

Variante n° 2 (autres cas) : elle prend effet à compter de sa publication au fichier immobilier ou de son inscription au livre foncier.

Article 3.

Le prix mensuel du loyer maximum visé à l'article R. 353-208 est fixé à ... F le mètre carré :

Variante n° 1 (organisme d'habitations à loyer modéré) : de surface corrigée (2) et (3) ;

Variante n° 2 (autres cas) : de surface habitable (2) et (4), ne doit pas excéder le loyer maximum qui est fixé à ... F annuels le mètre carré.

Le loyer maximum est révisable chaque année, le 1er juillet, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

Dans la limite du loyer maximum et des dispositions prises en application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le loyer pratiqué :

Variante n° 1 (organisme d'habitations à loyer modéré) :

Peut être majoré au plus de ... p. 100 par an ; les majorations peuvent intervenir le 1er janvier et le 1er juillet de chaque année.

Variante n° 2 (autres cas) :

1° Peut être révisé, au cours du contrat de location, chaque 1er juillet, en fonction des variations de la moyenne de l'indice du coût de la construction. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente ;

2° Peut être réajusté à l'expiration de chaque contrat de location le 1er juillet suivant la date d'expiration du contrat de location. Le bailleur doit informer le locataire de tout réajustement du loyer pratiqué au moins un mois avant la date d'échéance.

Article 4.

Les parties s'engagent à respecter les obligations de portée générale reproduites en annexe à la présente convention.

Le bailleur reconnaît avoir pris connaissance de cette annexe et reconnaît qu'une copie lui a été remise.

Annexes

Convention conclue en application des articles L. 351-2 (3) et R. 353-200 du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et les bailleurs de logements.

Document prévu par l'article 1er de l'annexe à l'article R. 353-200 du code de la construction et de l'habitation.

Article Annexe II à l'article R353-200, art. 1

Description du programme de

I. - Désignation du ou des immeubles (1).

II. - Composition du programme.

A. - Locaux auxquels s'applique la présente convention :

1. Nombre des logements prévus par type de logements avec numéro des logements ;
2. Surface habitable ;
3. Surface corrigée des logements (2) ;
4. Dépendances (nombre et surface) ;
5. Locaux collectifs résidentiels (nombre et surface) ;
6. Garages et parkings affectés à ces logements (nombre et différenciation par type).

B. - Locaux auxquels ne s'applique pas la convention.

III. - Origine de propriété (3).

IV. - Renseignements administratifs.

1. Permis de construire ou déclaration de construction ;

2. Modalités de financement (4) ;

Financement principal,

Date d'octroi du prêt,

Numéro du prêt,

Durée,

Financement complémentaire,

Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité,

Fait à Paris, le

(1) Etablie conformément à l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

(2) Dans le cas où le bailleur est un organisme d'H.L.M..

(3) Etablie conformément à l'article 3 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 précité.

(4) Renseignements à compléter dès que les décisions définitives de financement sont intervenues.

Annexes

Convention conclue en application des articles L. 351-2 (3) et R. 353-200 du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et les bailleurs de logements.

Article Annexe III à l'article R353-200

Engagements de portée générale applicables à tout logement conventionné.

Article 1er.

Les logements conventionnés sont soumis aux dispositions de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, sous réserve des dispositions de l'article 75 (3°) de ladite loi.

Article 2.

Les logements doivent être loués nus, à des personnes physiques, à titre de résidence principale et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location sauf au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes.

Les logements sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé dans les conditions prévues par l'article R. 331-42 du code de la construction et de l'habitation.

Article 3.

La convention se renouvelle pour des périodes triennales, sous réserve de dénonciation par l'une ou l'autre des parties.

Si la dénonciation émane du bailleur, elle fait l'objet d'un acte authentique (acte notarié ou par un ministère d'huissier de justice) notifié six mois avant l'expiration de la convention ; si elle émane de l'Etat, elle fait l'objet d'un acte administratif notifié dans le même délai.

Article 4.

La présente convention peut être révisée à la demande de l'une ou l'autre des parties. Les frais de publication sont pris en charge par la partie qui sollicite la révision.

Article 5.

La convention est tenue à la disposition permanente des locataires ou de leurs associations qui peuvent en prendre connaissance chez le gardien ou, en l'absence d'un gardien, au siège du bailleur.

Cette information est mentionnée par affichage et de façon très apparente dans les parties communes de l'immeuble.

Le bailleur s'engage à tenir à la disposition des locataires dans les lieux ou des candidats locataires les notices d'information relatives à l'aide personnalisée au logement.

Article 6.

En cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements contractuels tels que non-respect du loyer maximum ou faute grave à l'égard des organismes chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement, l'administration, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet pendant un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 relatives au maintien des locataires dans les lieux, le loyer étant celui fixé par la convention diminué de l'aide personnalisée au logement désormais prise en charge par le bailleur.

Le bailleur s'engage dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive à la notifier aux locataires et aux organismes payeurs concernés.

Article 7.

En cas de dissimulation ou fraude pour imposer ou tenter d'imposer au locataire un loyer dépassant le prix fixé par la convention, le bailleur sera passible des sanctions pénales prévues à l'article L. 353-10 du code précité, sans préjudice de l'application de l'article 70 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982.

Article 8.

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur est tenu de fournir au préfet les informations et les documents nécessaires au plein exercice de ce

contrôle.

Article 9.

Le préfet s'assure de la publication de la convention au fichier immobilier ou de son inscription au livre foncier.

Article 10.

La convention s'applique de plein droit à tout nouveau propriétaire en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des logements conventionnés.

Article 11.

Les logements conventionnés doivent être maintenus à usage locatif pendant la durée de la convention.

Lorsqu'un logement est vendu au locataire, ce dernier peut occuper le logement à titre personnel ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint. L'occupation doit être exclusivement à titre de résidence principale.

Si le logement devient vacant avant la date d'expiration de la convention, le bailleur s'engage à le relouer dans les conditions définies par la convention. Toutefois, lorsque le bailleur est une personne physique, il peut l'occuper ou le faire occuper dans les conditions définies au précédent alinéa.

Article 12.

Le bailleur s'engage à proposer à tout candidat locataire un contrat de location conforme à la convention, auquel est jointe une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement.

Article 13.

Lorsque le bailleur est un organisme d'habitations à loyer modéré, les dispositions de l'article L. 353-15 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux locataires.

Article 14.

Lorsque le bailleur est une personne physique ou une personne morale autre qu'un organisme

d'habitations à loyer modéré, le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans. Toutefois, s'il est conclu avant le 30 juin suivant le troisième anniversaire de la prise d'effet de la convention, sa durée est égale à la période restant à courir jusqu'à la date du 30 juin mentionnée ci-dessus.

Pendant la durée de la convention, sous réserve du respect des obligations définies par l'article 18 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982, le contrat de location se renouvelle pour des périodes triennales, sauf refus du locataire notifié selon la procédure définie par l'article 15 ci-dessus.

En cas de vacance intervenant au cours du contrat de location, le nouveau locataire est substitué de plein droit à l'ancien locataire.

Article 15.

Le locataire peut donner congé à tout moment sous réserve d'un délai de préavis de trois mois, ramené à un mois en cas de changement de résidence pour des raisons familiales graves ou des raisons professionnelles.

Tout congé est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le préavis partant de la date d'envoi et le cachet de la poste faisant foi. Lorsque le délai de préavis vient à expiration dans le courant d'un mois, le contrat de location produit effet jusqu'au dernier jour du mois.

Le locataire est redevable du loyer et des charges pendant le délai de préavis, sauf si le logement est occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Article 16.

Le loyer est payé par fraction mensuelle à terme échu.

En cas de versement de l'aide personnalisée au logement en tiers payant, le montant de cette aide doit figurer sur la quittance.

Article 17.

Le bailleur peut demander au locataire, lors de la signature du contrat de location, le versement d'un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal.

Article 18.

Le bailleur est tenu à l'égard des organismes payeurs de l'aide personnalisée au logement (A.P.L.) :

de fournir les renseignements prévus par l'imprimé de demande d'A.P.L. pour chaque locataire demandeur de l'aide ;

de signaler immédiatement tout départ de locataire bénéficiaire de l'A.P.L..

Si l'A.P.L. est versée en tiers-payant, le bailleur doit en outre (1) :

établir les liaisons nécessaires avec les organismes payeurs en vue de passer un accord définissant les conditions de versement de l'A.P.L. ;

saisir le cas échéant l'instance départementale chargée d'examiner les cas dans lesquels les bénéficiaires de l'A.P.L. ne règlent pas la dépense de logement restant à leur charge.

(1) Si la convention porte sur moins de dix logements, le bailleur doit, s'il souhaite le versement en tiers-payant, le faire connaître à l'organisme payeur ; à défaut, l'A.P.L. est versée directement au locataire.

Annexes

Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à L'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement

Titre VI : Organismes consultatifs

Chapitre VI : Organismes d'information sur le logement

Article Annexe à l'article R*366-1

CLAUSES À INSÉRER DANS LES STATUTS DE L'ASSOCIATION NATIONALE POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Constitution.

Il est constitué entre les personnes qui adhèrent aux présents statuts une association déclarée régie par :

- la loi du 1er juillet 1901 modifiée relative au contrat d'association et son décret d'application du 16 août 1901 modifié ;
- l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation et ses textes d'application.

Dénomination.

L'association a pour dénomination : Association nationale pour l'information sur le logement. Elle peut également être désignée sous le sigle ANIL.

Objet.

L'association a pour objet de définir et mettre en oeuvre l'ensemble des moyens et méthodes permettant l'information complète, neutre et gratuite du public en matière de logement et d'habitat.

Pour réaliser son objet, l'association anime et coordonne le réseau des associations départementales d'information sur le logement (ADIL). Elle favorise la création de nouvelles ADIL dans les départements qui n'en sont pas pourvus et apporte un soutien technique au renforcement, au développement et à la qualité du réseau.

Elle réalise les outils documentaires et informatiques destinés à l'information des associations départementales et à celle du public ; elle diffuse au sein du réseau les expériences menées par les associations départementales et leurs résultats ; elle organise des stages de formation des personnels.

Elle recueille les informations sur la demande exprimée par le public qui lui sont transmises par les associations départementales. Elle procède à leur traitement et restitue les analyses issues de ce traitement à l'ensemble du réseau.

L'association a aussi vocation à entreprendre toutes études, recherches, actions de formation et démarches prospectives suscitées par ses interventions et qui lui apparaissent nécessaires à l'intérêt public dans le domaine du logement et de l'habitat. Elle communique à ses membres ses analyses issues de l'activité du réseau des associations départementales et les résultats des études réalisées à son initiative. Elle peut faire des propositions de nature à mieux orienter les politiques publiques en matière de logement et d'habitat.

L'association donne son avis au ministre chargé du logement sur les décisions d'agrément des associations départementales d'information sur le logement, après avoir réuni la commission d'agrément. Elle informe le réseau des associations départementales et ses partenaires locaux publics et privés sur la procédure d'agrément ministériel prévue à l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation. Elle apporte son conseil et son appui aux associations départementales sur toute question liée à la procédure d'agrément ministériel.

Composition.

L'association est composée de membres de droit et de membres adhérents.

Sont membres de droit :

- le ministre chargé du logement ;
- l'Assemblée des départements de France ;
- l'Association des maires de France.

Sont membres adhérents :

- les associations départementales d'information sur le logement ayant fait l'objet de l'agrément ministériel prévu à l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- des établissements publics nationaux ou des organismes à vocation nationale intervenant dans le domaine du logement ou de l'habitat.

La qualité de membre de droit peut également être conférée, à sa demande, à toute association nationale d'élus territoriaux, ou à toute instance à laquelle est affiliée un organisme membre des associations départementales d'information sur le logement.

Peuvent être membres adhérents, après décision du conseil d'administration, des personnes morales légalement constituées dont l'action revêt un caractère national ayant manifesté leur intérêt pour l'action de l'association.

Direction.

La fonction de directeur de l'association nationale est exclusive de toute fonction rémunérée à caractère permanent dans les organismes et associations membres de l'association. Cette restriction ne s'applique pas à la publication d'ouvrages ou aux activités d'enseignement.

Personnel.

Le personnel de l'association nationale est salarié de l'association.

Commission pour l'agrément.

Le conseil d'administration désigne parmi ses membres les représentants siégeant au sein de la commission pour l'agrément des associations départementales d'information sur le logement, en respectant la proportionnalité de la représentation entre membres de droit et membres adhérents. Le président de la commission pour l'agrément est nommé par le conseil d'administration parmi les représentants de la commission pour l'agrément. La commission pour l'agrément est renouvelée tous les trois ans. Une association départementale représentée à la commission pour l'agrément ne peut siéger lors de la séance au cours de laquelle cette commission examine la situation de cette association départementale.

Fusion-modification.

L'association ne peut fusionner avec une association dont l'objet n'entre pas dans le champ de compétence défini par l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation ni adopter de modification de son objet social qui ne serait pas conforme aux dispositions de cet article.

Article Annexe à l'article R*366-5

CLAUSES À INSÉRER DANS LES STATUTS DES ASSOCIATIONS DÉPARTEMENTALES D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Constitution.

Il est constitué entre les personnes qui adhèrent aux présents statuts une association déclarée régie

par :

- la loi du 1er juillet 1901 modifiée relative au contrat d'association et son décret d'application du 16 août 1901 modifié ;
- l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation et ses textes d'application.

Dénomination.

L'association a pour dénomination : association départementale d'information sur le logement de (nom du département). Elle peut être désignée sous le sigle ADIL ou par la dénomination agence départementale d'information sur le logement.

Objet.

L'association a pour objet d'informer le public sur toute question touchant au logement et à l'habitat. Cette information, qui repose sur une compétence juridique et financière confirmée, doit être complète, neutre, personnalisée et gratuite. Elle peut, lorsque la situation locale le permet, s'accompagner d'une information sur des offres de terrains et de logements disponibles. Elle vise à favoriser le bon déroulement des projets d'accession à la propriété des ménages et permettre aux usagers, en particulier aux personnes défavorisées, de disposer de tous les éléments permettant l'exercice d'un choix véritable et indépendant. Le contact direct avec le public est privilégié dans la mesure du possible.

L'action de l'association auprès du public exclut tout acte administratif, commercial ou contentieux.

L'association a également vocation à assurer au bénéfice de ses membres des actions de conseil et d'expertise juridique ou économique et à entreprendre toutes études, recherches ou démarches prospectives liées à son domaine d'activité. Elle peut faire des propositions qui lui paraissent de nature à orienter les politiques publiques en matière de logement et d'habitat. Elle transmet ses propositions à l'Association nationale pour l'information sur le logement.

L'association contribue à la collecte et à l'exploitation des données de l'ensemble du réseau des associations départementales, coordonnées par l'Association nationale pour l'information sur le logement :

- elle analyse les informations issues de la demande exprimée par le public et assure la diffusion de ses analyses à l'ensemble de ses membres, à l'Association nationale pour l'information sur le logement et au ministère chargé du logement ;
- elle enrichit les données nationales du réseau des associations départementales de ses expériences, propositions, analyses et études.

Composition.

L'association est composée de membres de droit et de membres adhérents.

Sont membres de droit :

- le département concerné ;
- l'Etat : le préfet ou son représentant et le directeur départemental de l'équipement ou son représentant, le directeur départemental de l'équipement pouvant représenter le préfet ;
- l'Association départementale des maires de France.

Les membres adhérents sont des personnes morales légalement constituées intervenant dans le domaine du logement ou de l'habitat dans le département concerné.

La qualité de membre de droit peut également être conférée, à sa demande, à toute association départementale d'élus territoriaux.

Peuvent être membres adhérents, après décision du conseil d'administration :

- des collectivités territoriales autres que le conseil général ;
- des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ;
- des personnes morales légalement constituées ayant manifesté leur intérêt pour l'action de l'association.

Direction.

La fonction de directeur de l'association départementale est exclusive de toute fonction rémunérée à caractère permanent dans les organismes et associations membres de l'association. Cette restriction ne s'applique pas à la publication d'ouvrages ou aux activités d'enseignement.

Personnel.

Le personnel de l'association départementale est salarié de l'association.

Identité graphique.

L'association départementale appose sur ses supports (papier, panneaux, enseignes) le logotype et le sigle commun au réseau des associations départementales d'information sur le logement, conformément à la charte d'identité graphique.

Identification.

Pour son activité, l'association départementale dispose de coordonnées téléphoniques et électroniques propres.

Fusion-modification.

L'association ne peut fusionner avec une association dont l'objet n'entre pas dans le champ de compétence défini par l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation, ni adopter de modification de son objet social qui ne serait pas conforme aux dispositions de cet article.

Annexes

Statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

Article Annexe à l'article R422-1

1. Forme.

Il est formé, entre les propriétaires des actions créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement, une société anonyme d'habitations à loyer modéré régie par les lois et règlements en vigueur, notamment par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation ainsi que par les dispositions non contraires du code civil, du code de commerce et du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

2. Dénomination.

La dénomination de la société est :... Société anonyme d'habitations à loyer modéré.

3. Objet social.

La société a pour objet :

1° En vue principalement de la location, de construire, d'acquérir, d'améliorer, d'aménager, d'assainir, de réparer et de gérer, dans les conditions prévues par les livres III et IV du code de la construction et de l'habitation, des habitations collectives ou individuelles avec leurs jardins, dépendances ou annexes et, éventuellement, lorsque ces habitations forment un ensemble, des locaux à usage commun ou des installations nécessaires à la vie économique et sociale de cet ensemble ;

2° De gérer les immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ;

3° De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

4° De réaliser des missions d'accompagnement social destinées aux populations logées dans le patrimoine qu'elle gère ou, à titre de prestataire de services, pour les populations logées dans le patrimoine géré par d'autres organismes de logement social ;

5° De réaliser pour son compte ou pour le compte de tiers, avec l'accord de la ou des collectivités ou établissements publics intéressés, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement, y compris les lotissements, prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 de ce dernier code soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations ;

6° En complément de son activité locative, de réaliser ou d'acquérir et d'améliorer des logements en vue de leur vente à des personnes physiques à titre de résidences principales, soit lorsqu'une offre

satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en oeuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville. Ces logements sont destinés à des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R. 443-34 du code de la construction et de l'habitation. Les prix de vente de ces immeubles respectent les maxima fixés en application du même article ;

7° D'assister, à titre de prestataire de services, des personnes physiques et des sociétés coopératives de construction ou sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R. 443-34 du code de la construction et de l'habitation ;

8° Après avoir souscrit ou acquis des parts d'une société civile immobilière ayant pour objet la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R. 443-34 du code de la construction et de l'habitation, d'être syndic de copropriété ou d'exercer les fonctions d'administrateur de biens de ces immeubles ;

9° De construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession ;

10° De réaliser, pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes et des quartiers ;

11° De réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions entrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et de la société ;

12° D'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elle, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

13° De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants du même code ;

14° De construire ou d'acquérir, d'aménager, d'entretenir, de gérer ou de donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation ;

15° D'acquérir des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté et les donner en location à des organismes agréés par le préfet du département du lieu de situation de ces hôtels ;

16° D'intervenir comme prestataire de services de sociétés d'économie mixte pour la réalisation d'opérations d'aménagement, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions de l'article R. 422-4 du code de la construction et de l'habitation ;

17° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation et celui du préfet donnés dans les

conditions fixées à l'article R. 442-23 du code de la construction et de l'habitation, de gérer, en qualité d'administrateur de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndic de ces copropriétés ;

18° Dans les copropriétés mentionnées au 17° ci-dessus qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 du même code et dédiée aux copropriétés dégradées, d'acquérir des lots en vue de leur revente, d'y effectuer tous travaux et de les louer provisoirement. Les dispositions du 3° de l'article R. 421-2 du même code sont applicables aux conditions de revente et de location de ces lots ;

19° De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ;

20° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, d'être syndic de copropriétés situées dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation et qui satisfont aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article L. 442-11 ;

21° De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

22° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du même code ;

23° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an ;

24° De réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues aux articles L. 421-3 (6°) et R. 421-2 (2°) du code de la construction et de l'habitation ;

25° De se voir confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine qui peut comprendre toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain telle que définie à l'article 1er de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. La convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des grands ensembles ou des quartiers d'habitat dégradé mentionnés au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;

26° De prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

27° De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22 du code de la construction et de l'habitation, à l'association agréée mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location ;

28° De participer, en application de l'article L. 424-2 du code de la construction et de l'habitation, à des actions de développement à caractère social d'intérêt direct pour les habitants des quartiers d'habitat social, dans le cadre des contrats de ville conclus en application de l'article 27 de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire ;

29° De réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé dans les conditions fixées par l'article L. 6148-7 du code de la santé publique ;

30° De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elle peut provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5 du même code ;

31° D'assurer la gérance des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété régies par les articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

32° De réaliser des travaux, d'acquérir, de construire et de gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries ;

33° De réaliser des prestations de services pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ;

34° D'être syndic de copropriété dans le cas prévu à l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation ;

35° De réaliser toutes opérations pour lesquelles les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré sont ou seront habilitées par les textes législatifs s'y rapportant.

4. Compétence territoriale-Siège social.

L'activité de la société s'exerce sur le territoire de la région où est situé son siège social. Elle peut également intervenir sur le territoire des départements limitrophes à cette région, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

Par décision prise dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation, le ministre chargé du logement peut étendre la compétence territoriale de la société.

Le siège social de la société est fixé à :...

Il pourra être transféré à l'intérieur de la région ou des régions où s'exerce la compétence de la société.

5. Composition et modification du capital social.

Le capital social de la société est composé de... actions nominatives de... euros chacune, entièrement libérées.

Toute augmentation du capital social de la société nécessite l'accord du préfet du département où est situé le siège social de la société.

Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves dont la constitution est imposée par la réglementation propre aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à la clause 12 des présents statuts, le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités.

Conformément à l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporées au capital.

Les réductions de capital doivent être effectuées dans le respect des dispositions de l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation.

La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

6. Cession d'actions.

1° Le prix de cession des actions ne peut dépasser celui qui est fixé en application de l'article L. 423-4 du code de la construction et de l'habitation, sauf dérogation accordée dans les conditions prévues par cet article ;

2° Chaque communauté de communes de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, communauté urbaine, communauté d'agglomération, syndicat d'agglomération nouvelle, département ou région sur le territoire duquel ou de laquelle la société possède des logements ou des logements-foyers, lorsqu'il ou elle n'est pas actionnaire de la société, est en droit d'acquérir une action de l'actionnaire de référence. L'acquisition se fait au prix symbolique de dix centimes d'euro.

La cession est consentie par l'actionnaire de référence ou l'un quelconque des actionnaires le constituant dans les quinze jours de la demande faite par l'établissement public, le département ou la région au président du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de la société ;

3° Tout représentant des locataires qui n'est pas actionnaire acquiert une action de l'actionnaire de référence. Dans les huit jours suivant la proclamation du résultat des élections ou de la cessation des fonctions en cours de mandat du représentant des locataires auquel il succède, l'acquisition de cette action lui est proposée au prix symbolique de dix centimes d'euro par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires qui le constituent ;

4° Sauf en cas de cession mentionnée au 2 ou au 3, ainsi qu'en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, le transfert d'actions à un tiers non actionnaire de la société, à quelque titre que ce soit, doit être autorisé par le conseil (d'administration) (de surveillance) (1) qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

Le refus d'agrément peut résulter soit d'une décision expresse, soit d'un défaut de réponse dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande.

En cas de refus d'agrément, (le conseil d'administration) (le directoire) (1) est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les actions soit par un actionnaire, soit par une ou plusieurs personnes qu'il aura lui-même désignée (s) ou agréée (s). Dans ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée. Si, à l'expiration du délai susmentionné, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prolongation de ce délai par décision de justice à la demande de la société ;

5° Tout actionnaire mentionné au 4° du I de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation qui entend céder tout ou partie de ses actions peut demander leur rachat, à un prix qu'il propose et qui est au plus égal à celui résultant de l'application de l'article L. 423-4 du même code, par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires qui le constituent. Celui-ci, à défaut de faire acquérir les actions soit par un autre actionnaire soit par une ou plusieurs personnes qu'il aura désignée (s), est tenu d'acquérir lui-même les actions, dans le délai de trois mois à compter de la réception de la demande.

A défaut d'accord amiable sur le prix des actions à l'expiration du délai de trois mois mentionné à l'alinéa précédent, le juge fixe ce prix et prononce si nécessaire le transfert de propriété.

(1) Rayer la mention inutile.

(Version applicable aux sociétés dotées d'un conseil d'administration) (1) :

7. Conseil d'administration

La société est administrée par un conseil d'administration, dans les conditions prévues à la sous-section 1 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du code de commerce. Le conseil d'administration comprend trois administrateurs nommés sur proposition des établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2° du I de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation. Les trois actionnaires représentant les locataires et élus par ces derniers dans les conditions fixées au 3° du I du même article sont administrateurs.

(Version applicable aux sociétés dotées d'un conseil de surveillance et d'un directoire) (1) :

7. Conseil de surveillance et directoire

La société est administrée par un conseil de surveillance et un directoire, dans les conditions prévues à la sous-section 2 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du code de commerce. Le conseil de surveillance comprend trois membres nommés sur proposition des établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2° du I de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation. Les trois actionnaires représentant les locataires et élus par ces derniers dans les conditions fixées au 3° du I du même article sont membres du conseil de surveillance.

(1) La société devra opter pour l'une de ces deux versions.

8. Situation des administrateurs et membres du conseil de surveillance.

Le mandat des membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-10 du code de la construction et de l'habitation. Il en est de même des fonctions de direction générale ou de direction générale déléguée exercées par le président du conseil d'administration ou par tout administrateur.

9. Participation aux assemblées et répartition des voix

Dans les assemblées générales de la société, le nombre total des voix dont disposent les actionnaires est égal à dix fois le nombre des actions de la société, soit... voix (1).

Un actionnaire dispose dans les assemblées générales d'un nombre de voix déterminé conformément à l'article R. 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Sous réserve du dernier alinéa du III de cet article, le nombre de voix attribuées à la catégorie des communautés de communes de plus de 50000 habitants comprenant au moins une commune de plus

de 15000 habitants, communautés urbaines, communautés d'agglomération, syndicats d'agglomération nouvelle, départements et régions sur le territoire desquels la société possède des logements et logements-foyers et qui n'ont pas la qualité d'actionnaire de référence, est fixé à... (2).

Sous la même réserve, le nombre de voix attribuées à la catégorie des représentants des locataires est fixé à... (2).

Le droit de participer à une assemblée générale est subordonné à l'inscription de l'actionnaire dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société au plus tard cinq jours avant la date de cette assemblée.

(1) A compléter par la société.

(2) A compléter par la société. La somme des nombres de voix attribuées à ces deux catégories doit être égale au tiers des voix plus une, arrondi le cas échéant à l'entier supérieur.

10. Année sociale.

L'année sociale de la société débute le 1er janvier et finit le 31 décembre.

11. Avances.

La société ne peut consentir des avances à une société d'habitations à loyer modéré que si elle en détient au moins 5 % du capital et après y avoir été autorisée par le ministre chargé de l'économie et le ministre chargé du logement. Ces avances sont rémunérées sans que le taux appliqué puisse excéder le taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret de caisse d'épargne, majoré de 1, 5 point.

12. Résultat de l'exercice.

Lorsque la société a réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article L. 232-11 du code de commerce, il ne peut être distribué un dividende supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret d'une caisse d'épargne au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1, 5 point.

13. Attribution de l'actif.

Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social que dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation.

14. Transmission des statuts.

Les statuts de la société sont transmis au préfet du département du siège de la société après chaque modification.

15. Commission d'attribution.

La (ou les) commission (s) d'attribution des logements prévue (s) en application de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation est (sont) constituée (s) et fonctionne (nt) conformément aux articles R. 422-2 et R. 441-9 du même code.

16. Représentation des locataires.

La représentation des locataires aux assemblées générales et au conseil (d'administration) (de

surveillance) (1) de la société est assurée dans les conditions définies aux articles L. 422-2-1, R. 422-1-1 et R. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

(1) Rayer la mention inutile.

17. Pacte d'actionnaire.

Tout pacte d'actionnaire ayant pour effet de constituer l'actionnaire de référence au sens de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation est, dès sa conclusion, communiqué par le représentant légal de la société à chacun des actionnaires ainsi qu'au préfet de la région dans laquelle celle-ci a son siège. Il en est de même des avenants à ce pacte.

Les actionnaires et le préfet sont informés dans les mêmes formes de la rupture du pacte et de toute modification de la composition du capital ayant un effet sur l'actionnaire de référence.

Annexes

Statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré.

Article Annexe à l'article R422-6

1. Forme.

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement une société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré, société à capital variable régie par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce, notamment des articles L. 231-1 à L. 231-8, et celles du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 modifié sur les sociétés commerciales.

2. Dénomination.

La dénomination de la société est :... Société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré, société à capital variable.

3. Objet social.

La société a pour objet :

1° D'assister, à titre de prestataire de services, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II du code de la construction et de l'habitation, pour la réalisation et la gestion d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage en accession à la propriété ainsi que pour la réalisation de travaux portant sur des immeubles existants et destinés à un usage d'habitation ou à un usage professionnel et d'habitation ;

2° De réaliser ou d'acquérir et d'améliorer, soit en qualité de maître d'ouvrage, soit par l'intermédiaire de sociétés civiles de construction mentionnées au précédent alinéa, en vue de leur vente à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et de gérer, notamment en qualité de syndic, des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant les prix de vente maxima fixés en application du III de l'article R. 443-34 du code précité ;

3° En vue de leur location-accession dans les conditions fixées par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 modifiée définissant la location-accession à la propriété immobilière, de construire, acquérir, réaliser des travaux et gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant les prix de vente maxima fixés en application du III de l'article R. 443-34 du code de la construction et de l'habitation ;

4° De réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale selon les modalités prévues au 6° de l'article L. 421-3 du code de la construction et de l'habitation ;

5° D'acquérir des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire des personnes en

difficulté et les donner en location à des organismes agréés par le préfet de département du lieu de situation de ces hôtels ;

6° De construire ou d'acquérir, d'aménager, d'entretenir, de gérer ou de donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation ;

7° D'assurer la gérance des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété régies par les articles L. 443-6-2 et suivants ;

8° De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants du même code ;

9° En vue de leur location, de construire, acquérir, améliorer, aménager, assainir, réparer et gérer, dans les conditions prévues par les livres III et IV du code de la construction et de l'habitation, des habitations collectives ou individuelles avec leurs jardins, dépendances ou annexes et, éventuellement, lorsque ces habitations forment un ensemble, des locaux à usage commun ou des installations nécessaires à la vie économique et sociale de cet ensemble ;

10° De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ;

11° De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ;

12° D'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elle, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

13° De réaliser des lotissements ;

14° De réaliser, pour son compte en vertu d'une convention passée avec une collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'aménagement, les actions ou opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme ;

15° De réaliser les actions ou opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme pour le compte de tiers. Dans ce cas, les dispositions des articles L. 443-14 et L. 451-5 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par la réalisation de ces actions ou opérations ;

16° De réaliser des prestations de services pour le compte d'associations ou d'organismes oeuvrant dans le domaine du logement ou de personnes physiques ;

17° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation et celui du préfet donnés dans les conditions fixées à l'article R. 442-23 du code de la construction et de l'habitation, de gérer, en qualité d'administrateur de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndic de ces copropriétés ;

18° D'acquérir des lots dans des copropriétés mentionnées au 17° ci-dessus qui font l'objet d'un plan

de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 de ce code et dédiée aux copropriétés dégradées. La revente de ces lots n'est pas soumise aux dispositions du chapitre III du titre IV du livre IV de ce code mais requiert l'avis préalable du service des domaines. La location des lots en attente de leur revente est, par dérogation aux dispositions du titre IV du livre IV du même code, soumise aux règles mentionnées à l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Toutefois, la fixation du loyer ne peut excéder les plafonds de loyers fixés en application du troisième alinéa du g du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts. En outre, les dispositions du I et du II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 sont applicables aux contrats de location qui prennent fin au plus tard à la revente des lots, lorsque le congé émane du bailleur ;

19° De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ;

20° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, d'être syndic de copropriétés situées dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation et qui satisfont aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article L. 442-11 ;

21° De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

22° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du même code ;

23° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an ;

24° De réaliser des travaux, d'acquérir, de construire et de gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries ;

25° De réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions entrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et de la société ;

26° De réaliser des missions d'accompagnement social destinées aux populations logées dans le patrimoine dont elle assure la gestion ou pour les populations logées dans le patrimoine d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ;

27° D'être syndic de copropriété dans le cas prévu à l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation ;

28° De prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

29° D'acquérir et d'aménager des terrains destinés à être cédés aux associés et de contracter des emprunts pour l'acquisition et l'aménagement de terrains qu'elle pourra ultérieurement céder à ces personnes ;

30° De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22 du code de la construction et de l'habitation, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location ;

31° De réaliser des prestations de services pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation précitée, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ;

32° De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elle peut provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5 du même code ;

33° De réaliser toutes opérations pour lesquelles les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré sont ou seront habilitées par les textes législatifs s'y rapportant.

4. Compétence territoriale-Siège social.

L'activité de la société s'exerce sur le territoire de la région où est situé son siège social. Elle peut également intervenir sur le territoire des départements limitrophes à cette région, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

Par décision prise dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation, le ministre chargé du logement peut étendre la compétence territoriale de la société.

Le siège social de la société est fixé à :....

5. Capital social.

Le capital est variable, et entièrement libéré lors de la souscription de parts.

Le capital statutaire est fixé à la somme de... euros.

Il ne peut être inférieur à celui exigé par la loi du 10 septembre 1947 précitée (art. 27 et 27 bis), ni supérieur au plafond d'émission fixé par l'assemblée générale extraordinaire.

Les personnes physiques ou morales ayant vocation à avoir recours aux services de la société ou dont la société utilise le travail, qui doivent détenir, en application de l'article 3 bis de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée, selon le cas, au moins 65 ou au moins 51 p. 100 des droits de vote aux assemblées générales de la société, ne peuvent être que les suivantes :

-les personnes physiques ayant recours aux services de la société ;

-les accédants à la propriété qui acquièrent leur logement auprès d'une société constituée en application du titre Ier du livre II du code de la construction et de l'habitation ;

-les sociétés civiles coopératives de construction ;

-les employés de la société.

La société admet comme associés dans la limite de... % du capital effectif, d'autres personnes morales et physiques qui entendent contribuer à la réalisation des objectifs de la coopérative.

Ces associés ne peuvent en aucun cas détenir ensemble plus de 35 % ou 49 % selon le cas du total des droits de vote. Ces associés disposent ensemble d'un nombre de voix proportionnel au capital qu'ils détiennent. Ils répartissent ces voix entre eux au prorata de la part de chacun dans ce capital détenu.

Lorsqu'au nombre de ces associés figurent des sociétés coopératives ou des organismes d'habitations à loyer modéré, la limite ci-dessus est portée à 49 % sans que les droits de vote de ceux de ces associés qui ne sont ni des sociétés coopératives ni des organismes d'habitations à loyer modéré puissent excéder la limite de 35 %.

Lorsque la part de capital que détiennent les associés définis au quatrième alinéa de la présente clause dépasse, selon le cas, 35 p. 100 ou 49 % du total des droits de vote, le nombre de voix attribué à chacun d'eux est réduit à due proportion.

Les réductions de capital effectuées dans les cas prévus au dernier alinéa de l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation ne peuvent être réalisées que dans le respect des conditions fixées par cet article.

La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

6. Retraits-Exclusions.

Le capital peut être réduit par suite de reprises d'apports consécutives au départ ou à l'exclusion d'associés. Le retrait ou l'exclusion d'associés ne peut avoir pour effet de réduire le capital effectif ni à un montant inférieur au minimum légal, ni en dessous de... % du capital le plus élevé de la société depuis sa constitution. Il ne peut en outre avoir pour effet de réduire le nombre des associés à moins de sept.

Le retrait d'associés n'ayant pas recours aux services de la société ou dont la société n'utilise pas le travail ne peut être réalisé qu'à l'issue d'un délai d'un an après que le conseil d'administration de la société en a été informé par pli recommandé avec avis de réception.

L'exclusion d'associés ne peut être prononcée que par décision d'assemblée générale prise dans les conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire.

L'exclusion est notifiée à l'intéressé par la société, par pli recommandé avec demande d'avis de réception ; il dispose d'un délai de six mois à compter de cette notification pour céder ses parts sociales dans les conditions fixées par la clause 7 des présents statuts.

Les associés démissionnaires ou exclus restent tenus pendant cinq années envers les sociétaires et envers les tiers de toutes les obligations existant au jour de leur retrait ou de leur exclusion.

7. Cession de parts sociales.

Le prix de cession des parts sociales ne peut dépasser celui qui est fixé en application de l'article L. 423-4 du code de la construction et de l'habitation, sauf dérogation accordée dans les conditions prévues par cet article.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, le transfert de parts sociales à un tiers, à quelque titre que ce soit, doit être autorisé par (le conseil d'administration) (le conseil de surveillance) (1) qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

Le refus d'agrément peut résulter soit d'une décision expresse, soit d'un défaut de réponse dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande.

En cas de refus d'agrément, (le conseil d'administration) (le directoire) (1) est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les parts sociales par une ou plusieurs personnes qu'il aura lui-même désignées. En ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée.

Si, à l'expiration du délai sus-indiqué, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prorogation du délai par décision de justice à la demande de la société.

(1) Rayer la mention inutile.

8. Organes dirigeants de la société.

Version applicable aux sociétés dotées d'un conseil d'administration (1) :

La société est administrée par un conseil d'administration.

Lorsque la société exerce une activité de gestion locative telle que prévue à l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, le conseil d'administration comprend au moins un représentant des coopérateurs locataires désigné par l'assemblée générale. La perte de la qualité de locataire met un terme au mandat de l'administrateur nommé en cette qualité.

Version applicable aux sociétés dotées d'un directoire et d'un conseil de surveillance (1) :

La société est administrée par un directoire et un conseil de surveillance.

Lorsque la société exerce une activité de gestion locative telle que prévue à l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, le conseil de surveillance comprend au moins un représentant des coopérateurs locataires désigné par l'assemblée générale. La perte de la qualité de locataire met un terme au mandat de membre du conseil de surveillance nommé en cette qualité.

(1) La société devra opter pour l'une de ces deux versions.

9. Situation des administrateurs et membres du conseil de surveillance.

Le mandat des membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-10.

10. Expression des voix aux assemblées.

Chaque associé mentionné au quatrième alinéa de la clause 5 ne dispose pour lui-même que d'une seule voix, quel que soit le nombre des parts sociales qu'il détient. Il ne peut exprimer, lorsqu'il agit en qualité de mandataire d'autres associés, plus de dix voix dans les assemblées, la sienne comprise.

Les associés mentionnés aux cinquième et huitième alinéas de la clause 5 disposent de droits de vote correspondant au nombre des actions qu'ils détiennent, dans les limites et proportions précisées par ladite clause 5.

11. Année sociale.

L'année sociale de la société débute le 1er janvier et finit le 31 décembre.

12. Commission d'attribution

La ou les commissions d'attribution des logements locatifs prévues en application de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation sont constituées et fonctionnent conformément à l'article R. 441-9 du même code.

13. Documents transmis à l'administration.

Dans le mois suivant celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale réunie en application de l'article L. 225-100 du code de commerce, la société adresse au préfet du département de son siège, à la Caisse des dépôts et consignations et au ministre chargé du logement l'ensemble des documents comptables et les rapports présentés à l'assemblée générale, ainsi que le compte rendu de celle-ci.

En cas de report de l'assemblée générale des actionnaires, la décision de justice accordant un délai supplémentaire doit être adressée dans les mêmes conditions.

14. Résultats de l'exercice.

Lorsque la société a réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article L. 232-12 du code de commerce, il peut être distribué un dividende correspondant à un pourcentage de capital social égal ou inférieur au taux défini à l'article 14 de la loi du 10 septembre 1947 précitée, sans que ce pourcentage puisse être supérieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret de caisse d'épargne au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1, 5 point.

15. Réserves.

Conformément à l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation, et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporées au capital.

Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves, dont la constitution est imposée par la réglementation spécifique aux sociétés coopératives d'H.L.M., et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à la clause 14 des présents statuts, le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités.

Des transferts de réserves peuvent être réalisés par la société dans les conditions définies à l'article L. 422-13 du code de la construction et de l'habitation.

16. Attribution de l'actif.

Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social que dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation.

17. Transmission des statuts.

Les statuts de la société sont transmis au préfet du département du siège de la société après chaque modification.

18. Révision coopérative.

La société fait procéder périodiquement à l'examen analytique de sa situation financière et de sa gestion, conformément à l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation.

Annexes

Clauses types des statuts des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré.

Article Annexe à l'article R422-7

Les clauses types des statuts des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré sont identiques à celles des statuts des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré, à l'exception des clauses suivantes :

1. Forme

Il est formé, entre les propriétaires des parts sociales créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement, une société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable régie par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce, notamment des articles L. 231-1 à L. 231-8, et par celles du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 modifié sur les sociétés commerciales et du décret n° 2002-241 du 21 février 2002 relatif à la société coopérative d'intérêt collectif.

2. Dénomination.

La dénomination de la société est :... société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable.

5. Capital social.

Le capital est variable et entièrement libéré lors de la souscription de parts sociales.

Le capital statutaire est fixé à la somme de... euros. Il ne peut être inférieur à celui exigé par la loi du 10 septembre 1947 précitée (article 27 et 27 bis), ni supérieur au plafond d'émission fixé par l'assemblée générale extraordinaire.

Les associés sont répartis entre, au moins, les trois catégories d'associés suivantes :

-les salariés de la coopérative regroupant les salariés de la société et les fonds communs de placement de valeurs mobilières qui leur sont réservés ;

-les personnes bénéficiant habituellement à titre gratuit ou onéreux des activités de la coopérative, regroupant notamment les personnes physiques ayant recours aux services de la société dans le cadre des activités qu'elle exerce en application de la clause type 3 " Objet social ", les sociétés civiles de construction, les sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II du code de la construction et de l'habitation, ainsi que, sur leur demande, les accédants à la propriété qui acquièrent leur logement auprès d'une société de construction constituée, en application des

dispositions précitées, sous l'égide de la société ;

-les collectivités publiques et leurs groupements.

Les réductions de capital effectuées dans les cas prévus au dernier alinéa de l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation doivent être réalisées dans le respect des conditions fixées par cet article.

La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

6. Retraits-Exclusions.

Le capital peut être réduit par suite de reprises d'apports consécutives au départ ou à l'exclusion d'associés. Le retrait ou l'exclusion d'associés ne peut avoir pour effet de réduire le capital effectif ni à un montant inférieur au minimum légal, ni en dessous du seuil fixé à l'article 13 de la loi du 10 septembre 1947 précitée. Il ne peut en outre avoir pour effet de réduire le nombre des associés à moins de 7.

Le retrait d'associés n'ayant pas recours aux services de la société ou dont la société n'utilise pas le travail ne peut être réalisé qu'à l'issue d'un délai d'un an après que (le conseil d'administration) (le conseil de surveillance) de la société en ait été informé par pli recommandé avec avis de réception.

L'exclusion d'associés ne peut être prononcée que par une décision d'assemblée générale prise dans les conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire.

L'exclusion est notifiée à l'intéressé par la société, par pli recommandé avec demande d'avis de réception ; il dispose d'un délai de six mois à compter de cette notification pour céder ses parts sociales dans les conditions fixées par la clause 7 des présents statuts.

Les associés démissionnaires ou exclus restent tenus pendant cinq années envers les sociétaires et envers les tiers de toutes les obligations existant au jour de leur retrait ou de leur exclusion.

9. Situation des administrateurs et membres du conseil de surveillance.

Le mandat des membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-10 du code de la construction et de l'habitation. Toutefois, tout associé salarié de la société peut être nommé en qualité de membre du conseil d'administration ou du conseil de surveillance sans perdre le bénéfice de son contrat de travail.

10. Expression des voix aux assemblées.

A chaque catégorie d'associés correspond un même collège d'associés. Les associés d'un même collège peuvent être répartis en sections délibérant séparément.

Aux assemblées générales, le droit de vote s'exprime par l'intermédiaire des délégués des collèges dans les conditions prévues à l'article 19 octies de la loi du 10 septembre 1947 précitée.

Le nombre de voix attribuées à chaque collège est fixé dans les conditions suivantes :

-collège des salariés :... (1) ;

-collège des personnes bénéficiant habituellement à titre gratuit ou onéreux des activités de la coopérative :... (1) ;

-collège des collectivités publiques et leurs groupements :

... (1) ;

-collège... :... (1).

Le collège des salariés ne peut détenir plus de 15 % des droits de vote.

(1) A compléter par la société.

15. Réserves.

Conformément à l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporés au capital.

Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves, dont la constitution est imposée par la réglementation propre aux sociétés coopératives d'HLM, et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à la clause 14 des présents statuts, le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités.

16. Attribution de l'actif.

Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation décidera, après extinction du passif et remboursement du capital effectivement versé, d'attribuer l'actif net subsistant soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à des oeuvres d'intérêt général ou professionnel.

Annexes

Statuts types des sociétés anonymes de crédit immobilier.

Article Annexe à l'article R422-14

1. Forme.

Il est formé entre les propriétaires des actions créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement une société anonyme de crédit immobilier, régie par les lois et règlements en vigueur, notamment par le livre IV du code de la construction et de l'habitation, par la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit, par les présentes clauses ainsi que par les dispositions du code civil et celles de la loi modifiée n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales.

2. Dénomination.

La dénomination de la société est :

Société anonyme de crédit immobilier.

3. Objet social.

En application des dispositions de l'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation, la société a pour objet :

I.-A titre principal.

1° De consentir aux personnes physiques des prêts susceptibles d'ouvrir droit à l'aide personnalisée au logement, ainsi que des prêts complémentaires à ces prêts ;

2° D'accorder tout prêt que la société sera habilitée à distribuer par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé du Trésor et aux fins mentionnées à l'article L. 411-1 du même code ;

3° D'effectuer, pour le compte d'organismes d'H. L. M., le recouvrement des sommes dues par les acquéreurs de logements cédés dans les conditions prévues à l'article L. 443-13 ;

4° De réaliser des constructions pour l'accession à la propriété susceptibles d'être financées à l'aide de prêts pouvant ouvrir droit à l'aide personnalisée au logement ; ces constructions peuvent comprendre les dépendances et annexes définies à l'article L. 411-1 du code de la construction et de l'habitation.

Pour la réalisation desdites constructions, la société peut agir :

1. Soit en qualité de maître d'ouvrage ;

2. Soit, dans les conditions prévues à la clause 5 ci-après, par l'intermédiaire de sociétés civiles immobilières ayant pour objet l'accession sociale à la propriété et mentionnées au livre II, titre 1er,

chapitres I et II du code de la construction et de l'habitation. La société pourra assurer la gérance de ces sociétés et effectuer pour leur compte, moyennant une rémunération convenue, tout ou partie des opérations concourant à la réalisation de leurs programmes de construction. Ces constructions peuvent être réalisées à la condition qu'un organisme habilité et agréé à cet effet par le ministre chargé du Trésor et le ministre chargé du logement garantisse les risques financiers de commercialisation courus par la société de crédit immobilier et les sociétés visées au présent alinéa et, pour ce qui concerne les opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage par la société, la bonne fin des opérations ainsi réalisées, à l'exception des cas prévus aux articles L. 222-6 et R. 422-13 du code de la construction et de l'habitation.

La société peut consentir aux sociétés visées ci-dessus des avances rémunérées dans des conditions fixées par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier, et leur consentir avals, cautions et garanties, à l'exception de la garantie de bon achèvement mentionnée ci-dessus ;

5° De réaliser des lotissements, soit en qualité de maître d'ouvrage, soit à titre de prestataire de services ;

6° De réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions définies à l'article L. 421-1 et précisées aux articles R. 421-4 et R. 421-4-1 du code de la construction et de l'habitation ;

7° De prendre, dans le respect des dispositions prévues à cet effet par la clause 5 ci-après, des participations dans d'autres sociétés de crédit immobilier, des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré ou des sociétés d'économie mixte d'aménagement et de construction, dans les conditions prévues à l'article R. 423-75-1 du code de la construction et de l'habitation, et de consentir, à celles d'entre ces sociétés dans lesquelles la société détient au moins 5 % du capital, des prêts ou avances rémunérés dans les conditions fixées par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier, et de leur délivrer avals, cautions et garanties, à l'exception de la garantie de bon achèvement mentionnée ci-dessus ;

8° De réaliser des opérations de prestation de services dans les domaines suivants :

1. Assistance de personnes physiques accédant à la propriété à l'aide de prêts susceptibles d'ouvrir droit à l'aide personnalisée au logement, pour tout ou partie des opérations juridiques, administratives, financières, foncières et techniques nécessaires à la réalisation de leur construction ;

2. Gestion de prêts d'accession à la propriété pour le compte d'autres organismes H. L. M. ;

3. Exécution des fonctions de syndic ou d'administrateur de biens, sur demande des copropriétaires intéressés, à l'égard des immeubles réalisés en application du I de la présente clause.

4. Maîtrise d'ouvrage et conduite d'opérations pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré.

II.-A titre accessoire.

La société a pour objet :

1° De consentir des prêts immobiliers pour toutes opérations liées à l'habitat ;

2° De construire, de faire construire ou d'acquérir des logements ainsi que leurs annexes et accessoires, de réaliser ou faire réaliser des travaux dans des logements ou dans leurs annexes et accessoires, de gérer et de vendre des logements et leurs annexes ou accessoires ;

3° De réaliser pour son compte ou pour le compte de tiers, toutes opérations d'aménagement définies au code de l'urbanisme, avec l'accord de la (ou des) collectivité (s) locale (s) concernée (s) ;

4° De réaliser, pour le compte de personnes physiques ou morales, toutes opérations de prestation de services liées à l'activité de crédit effectuée en application du 1° ci-dessus, ou liées aux activités d'acquisition, de construction, de réalisation de travaux, de gestion ou de vente visées au 2° ci-dessus ;

5° Dans les conditions précisées à la clause 5 ci-après, de prendre des participations dans des sociétés autres que celles visées aux points 4° et 7° du I de la présente clause ;

6° De consentir aux filiales constituées en application de l'alinéa précédent des prêts ou avances, rémunérés dans des conditions fixées par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier et de leur délivrer des avals, cautions et garanties, à l'exception de la garantie de bon achèvement mentionnée ci-dessus.

La société ne pourra réaliser chaque année, au titre des opérations accessoires telles que définies ci-dessus, qu'au plus 20 % de son chiffre d'affaires calculé en prenant en compte :

-la totalité des produits d'exploitation de l'année en cause, non compris le produit des ventes immobilières réalisées directement par la société ;

-10 % du produit des ventes immobilières réalisées directement par la société, dans l'année en cause, augmentés de 10 % du produit des ventes immobilières que la société a réalisées au cours de chacune des neuf années précédant l'année en cause, ce dernier produit n'étant pris en compte que pour les ventes réalisées lors d'exercices ouverts après la publication du décret n° 92-529 du 15 juin 1992.

Si les activités accessoires dépassent la limite de 20 % définie aux alinéas précédents, ces opérations doivent être réalisées dans des sociétés filiales, constituées dans les conditions fixées à la clause 5 ci-dessous.

Les activités accessoires ne peuvent avoir pour effet de constituer un patrimoine locatif pour la société ni pour les sociétés dans lesquelles elle prend des participations.

4. Réseau.

La société est membre du réseau des sociétés anonymes de crédit immobilier institué par la loi n° 91-457 du 15 mai 1991, et adhère à la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier.

Les résultats du contrôle sur place exercé par la chambre syndicale sont communiqués au président et aux dirigeants de la société, qui sont tenus d'en informer le conseil d'administration (ou le conseil de surveillance).

Le président ou le directeur de la chambre syndicale peuvent, à leur initiative, à l'occasion de la réunion au cours de laquelle ces résultats sont présentés ou lorsque l'exercice des prérogatives de l'organe central visées à l'article 21 de la loi du 24 janvier 1984 précitée le justifie, être entendus par le conseil d'administration (ou le conseil de surveillance).

5. Prises de participation et filiales.

Toute souscription ou acquisition de part ou d'action est soumise à l'agrément préalable de la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier.

Les prises de participations doivent être réalisées en conformité avec la réglementation bancaire.

Tout projet de souscription ou d'acquisition doit être notifié, trois mois au moins avant sa réalisation, à la chambre syndicale, par pli recommandé avec avis de réception. Celle-ci fait connaître sa position à la société dans un délai de trois mois, faute de quoi l'agrément est réputé donné. Le refus d'agrément doit être exprès et motivé, et notifié au conseil d'administration (de surveillance) (1) de la société par pli recommandé avec avis de réception.

Les modalités de délivrance de ces agréments sont définies dans un règlement intérieur établi à cet effet par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier.

1° Taux de participation.

La société ne peut posséder de participations qu'à la condition qu'elles lui permettent de détenir, seule ou avec d'autres membres du réseau :

- a) Au moins le tiers des droits de vote plus une voix, lorsque les sociétés dans lesquelles la participation est prise ont une activité de promotion immobilière et ne sont ni des sociétés d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier, ni des sociétés civiles immobilières ayant pour objet un seul programme immobilier, ni des sociétés d'économie mixte de construction ou d'aménagement ;
- b) Le contrôle de ces établissements, au sens de l'article 355-1 de la loi du 24 juillet 1966 précitée, lorsqu'il s'agit d'établissements de crédit, et sauf lorsqu'il s'agit de sociétés de crédit immobilier ;
- c) Au moins 20 p. 100 des droits de vote dans tous les autres cas, et notamment lorsque ces sociétés sont des sociétés civiles immobilières ayant pour objet un seul programme immobilier ;
- d) Enfin, elle peut prendre des participations sans limitation particulière lorsqu'il s'agit de sociétés d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier ou de sociétés d'économie mixte de construction et d'aménagement.

2° Objet des sociétés.

La société ne peut détenir des participations que dans les sociétés dont l'objet :

- a) Est celui prévu par les statuts desdites sociétés lorsqu'il s'agit d'une société d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier ou d'une société d'économie mixte de construction ou d'aménagement ;
- b) Est, pour les sociétés civiles mentionnées à la clause 3-I (4°) ci-dessus, limité à ce qui est précisé à ce sujet dans la clause correspondante ;
- c) Est, pour les autres sociétés, limité à tout ou partie des objets cités à la clause 3-II (1°, 2°, 3° et 4°) ci-dessus.

En outre, la société peut participer au capital de la caisse centrale des sociétés anonymes de crédit immobilier. Elle peut également détenir une participation au capital de sociétés dont la création est suscitée par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier, dont l'objet exclusif est l'apport de fonds propres aux établissements de crédit membres du réseau, et dont le contrôle est détenu par ces établissements, ensemble ou séparément.

3° Compétence géographique des sociétés.

La société peut détenir des participations dans des sociétés dont la compétence géographique ne

dépasse pas, sauf extension autorisée, par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier, la compétence géographique de celle des sociétés anonymes de crédit immobilier qui a la plus forte participation au capital de ces sociétés.

En revanche, la société peut détenir des participations dans des organismes d'habitations à loyer modéré ou des sociétés d'économie mixte d'aménagement ou de construction, quelle que soit leur compétence géographique.

4° Conditions générales des prises de participation.

Les établissements de crédit que la société contrôle, seule ou avec d'autres sociétés anonymes de crédit immobilier, au sens de l'article 355-1 de la loi du 24 juillet 1966 précitée, sont affiliés au réseau prévu par l'article L. 422-4-1 du code de la construction et de l'habitation.

En application du quatrième alinéa de l'article L. 422-4-1 et du deuxième alinéa de l'article L. 422-4-2 du code de la construction et de l'habitation, les statuts de ces établissements de crédit contiennent les quatre premiers alinéas de la clause 5 des présents statuts et les quatre premiers alinéas de la clause 7 et les clauses 8,9 et 16 desdits statuts. Toutefois, la limitation du prix de cession des actions, prévue au quatrième alinéa du I de la clause 8 et au dernier alinéa du II de la même clause, ne s'applique pas aux cessions d'actions de ces établissements.

A l'occasion et pour les besoins d'un contrôle ou d'une inspection de la ou des société (s) anonyme (s) de crédit immobilier détentrice (s) de leur capital, les sociétés dans lesquelles la société détient des participations peuvent être contrôlées par la l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution en application de la loi du 24 janvier 1984 précitée, par l'administration en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation, ou par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier en application de la loi du 15 mai 1991 précitée.

6. Compétence territoriale-Siège social.

L'activité de la société s'exerce sur la région de son siège.

Elle peut être également étendue par application des dispositions des articles R. 422-10 et R. 422-11 du code de la construction et de l'habitation.

Le siège de la société est fixé à :....

Il ne peut être transféré qu'à l'intérieur de la ou des régions où la société exerce sa compétence.

7. Composition et modification du capital.

Le capital social de la société est composé de... actions de... F chacune, entièrement libérées.

Le conseil d'administration (du directoire) (1) ne peut convoquer une assemblée générale en vue de décider une augmentation de capital social qu'après avoir obtenu l'agrément de la chambre syndicale sur l'augmentation projetée ; cet agrément est sollicité par le conseil d'administration (de surveillance) (1), et délivré, dans les conditions et délais fixés au troisième alinéa de la clause 5 des présents statuts.

A chaque fois qu'une souscription conduit, en raison d'accords de concert ou par toute autre voie, à donner à un actionnaire un nombre d'actions représentant plus du dixième, du cinquième, du tiers, de la moitié ou des deux tiers du capital ou des droits de vote, elle est également soumise à l'agrément préalable de la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier.

En vue de la délivrance de cet agrément, la souscription est notifiée par le conseil d'administration

(de surveillance) (1) à la chambre syndicale par lettre recommandée avec avis de réception. Celle-ci se prononce dans un délai de trois mois à compter de cette notification. L'agrément est réputé donné lorsque la chambre syndicale ne s'est pas prononcée dans ce délai. Le refus d'agrément doit être exprès et motivé, et notifié dans ledit délai au conseil d'administration (de surveillance) (1) de la société.

Les réductions de capital doivent être effectuées dans le respect des dispositions de l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation.

La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

(1) Rayer la mention inutile.

8. Cessions d'actions.

I.-Agrément par la société.

Le prix de cession des actions ne peut dépasser celui fixé en application de l'article L. 423-4 du code de la construction et de l'habitation, sauf dérogation accordée dans les conditions prévues par cet article.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, le transfert d'actions à un tiers, à quelque titre que ce soit, doit être autorisé par le conseil d'administration (ou de surveillance), qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

L'agrément de la cession est acquis ou réputé tel en cas de décision favorable notifiée au demandeur par la société, ou lorsque la société n'a pas donné de réponse dans un délai de deux mois à compter de la notification de la demande.

Il est conféré sous condition suspensive de l'agrément de l'organe central prévu au II ci-dessous, si celui-ci est requis.

En cas de refus d'agrément, le conseil d'administration (ou de surveillance) est tenu, dans un délai de deux mois à compter de son refus, de faire acquérir les actions soit par un actionnaire, soit par une ou plusieurs personnes qu'il aura désignée (s) ou agréée (s). Dans ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée.

II.-Agrément par la chambre syndicale.

A chaque fois qu'un transfert d'actions conduit à donner à un actionnaire, agissant seul ou de concert avec un ou plusieurs autres actionnaires, un nombre d'actions représentant plus du dixième, du cinquième, du tiers, de la moitié ou des deux tiers du capital ou des droits de vote, il est également agréé par la chambre syndicale.

Dans ce cas, le projet de cession est alors notifié par pli recommandé avec avis de réception, à la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier :

-par la société, en cas de transfert d'actions entre actionnaires ;

-par le conseil d'administration (ou de surveillance), lorsqu'il a agréé une cession ou proposé l'acquisition par un autre acheteur, en cas de cession à un tiers non actionnaire.

Cette notification est effectuée dans les dix jours qui suivent :

-soit par la décision expresse favorable du conseil d'administration (ou de surveillance) en cas

d'agrément exprès par le conseil ;

-soit l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du I, en cas d'agrément tacite du conseil ; soit, en cas d'acquisition par un acquéreur proposé par le conseil, la désignation par le conseil de ce nouvel acquéreur ;

-soit la date à laquelle la société est informée du transfert d'actions, en cas de transfert d'actions entre actionnaires.

La chambre syndicale dispose pour notifier sa décision d'un délai de quatre mois à compter de la réception de la notification mentionnée ci-dessus.

L'agrément est réputé donné lorsque la chambre ne s'est pas prononcée dans ce délai.

Le refus d'agrément doit être motivé et notifié dans ledit délai à l'acquéreur des actions et au conseil d'administration (ou de surveillance) par plis recommandés avec avis de réception.

Dans le cas où elle refuse son agrément, la chambre syndicale est tenue d'acquérir elle-même les actions, au profit du fonds de garantie et d'intervention mentionné à l'article L. 422-4-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dans le cas où la chambre syndicale refuse son agrément, elle doit en outre proposer au plus tard trois mois après la notification de son refus d'agrément, un acquéreur ou successivement plusieurs, au conseil d'administration (ou de surveillance) de la société.

La notification au conseil d'administration (ou de surveillance) de la société, de l'identité des acheteurs proposés est effectuée par les soins de la chambre syndicale, par pli recommandé avec avis de réception.

Dès que la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier notifie au conseil d'administration (ou de surveillance) l'identité des acheteurs et lorsque ces derniers ne sont pas déjà actionnaires de la société, la procédure d'agrément est engagée conformément au I de la présente clause.

Le refus éventuel d'agrément par le conseil d'administration (ou de surveillance) est notifié à la chambre syndicale dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle le conseil d'administration (ou de surveillance) a été informé. Il n'entraîne pas la proposition d'un nouvel acquéreur par le conseil d'administration (ou de surveillance) de la société.

Si, au terme d'un délai de cinq mois à compter de la notification de son refus d'agrément par la chambre syndicale, aucun acheteur proposé par la chambre syndicale n'est agréé par le conseil d'administration (ou de surveillance) de la société puisse exercer le pouvoir d'agrément prévu au I de la présente clause. La chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier dispose d'un délai d'un mois pour procéder à cette désignation. L'achat doit alors être effectué dans le mois qui suit cette désignation.

Le prix de cession des actions préemptées par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier ou achetées par un acquéreur désigné par elle ne peut être ni supérieur aux prix résultant de l'application de l'article L. 423-4 ni inférieur à celui de la cession non autorisée.

9. Organes dirigeants (2).

Pour les sociétés régies par les articles 89 à 117 de la loi du 24 juillet 1966 :

La société est administrée par un conseil d'administration, sous réserve des pouvoirs conférés à la

chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier par la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 précitée et par le code de la construction et de l'habitation.

Le mandat des membres du conseil d'administration est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-56.

Le président de la société est agréé par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier qui peut retirer son agrément dans les conditions prévues par les statuts de la chambre. Le président du conseil d'administration ne peut rester en fonctions au-delà de son soixante-huitième anniversaire.

Le directeur général, qui est nommé par le conseil d'administration, doit être agréé par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier, qui peut retirer son agrément dans les conditions prévues par ses statuts.

Cette disposition s'applique à tout autre dirigeant désigné en application de l'article 17 de la loi du 24 janvier 1984 précitée.

Le directeur général et les autres dirigeants cités à l'alinéa ci-dessus, autres que le président, ne peuvent rester en fonctions au-delà de leur soixante-cinquième anniversaire.

Pour les sociétés régies par les articles 118 à 150 de la loi du 24 juillet 1966 :

La société est administrée par un directoire et un conseil de surveillance, sous réserve des pouvoirs conférés à la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier par la loi du 24 janvier 1984 précitée et par le code de la construction et de l'habitation.

Le mandat des membres du conseil de surveillance est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-56.

Ceux des membres du directoire qui constituent les dirigeants de la société au sens de l'article 17 de la loi du 24 janvier 1984 précitée doivent être agréés par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier dans les conditions prévues par les statuts de la chambre.

Celle-ci peut retirer son agrément dans les conditions prévues par ses statuts.

Les membres du directoire ne peuvent rester en fonctions au-delà de leur soixante-cinquième anniversaire.

Le président du conseil de surveillance ne peut rester en fonctions au-delà de son soixante-huitième anniversaire.

(2) La société doit choisir entre les deux versions proposées par cette clause.

10. Assemblées générales.

Le nombre de voix dont dispose un actionnaire dans les assemblées est limité à un maximum de dix, qu'il agisse en son nom propre ou en tant que mandataire d'un ou plusieurs autres actionnaires.

11. Année sociale.

L'année sociale de la société débute le 1er janvier et finit le 31 décembre.

12. Documents transmis aux organes de tutelle et de contrôle.

Dans le mois suivant celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale ordinaire réunie en

application de l'article 157 de la loi du 24 juillet 1966 précitée, la société adresse au préfet du département du siège, au ministre chargé du logement et à la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier, copie de l'ensemble des documents individuels annuels et rapports présentés conformément à la loi à l'assemblée générale des actionnaires, le procès-verbal de celle-ci, ainsi que le document mentionné au troisième alinéa de l'article R. 423-68 du code de la construction et de l'habitation.

En cas de report de l'assemblée générale des actionnaires, la décision de justice accordant un délai supplémentaire doit être adressée dans les mêmes conditions.

13. Résultat d'exercice et réserves.

Lorsque la société a réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article 346 de la loi du 24 juillet 1966 précité, il peut être distribué un dividende, qui, exprimé en pourcentage du capital nominal, ne peut être supérieur à 90 p. 100 du taux de rendement des emprunts d'Etat à l'émission (T. M. E.) publié mensuellement à la cote officielle de la Société des bourses françaises.

Le bénéfice non distribué est affecté à une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société.

Conformément à l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporés au capital.

(1) Rayer la mention inutile.

14. Gestion comptable de la société.

Lorsque la société a réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article 346 de la loi du 24 juillet 1966 précité, il peut être distribué un dividende, qui, exprimé en pourcentage du capital nominal, ne peut être supérieur à 90 p. 100 du taux de rendement des emprunts d'Etat à l'émission (T. M. E.) publié mensuellement à la cote officielle de la Société des bourses françaises.

Le bénéfice non distribué est affecté à une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société.

15. Cessions d'actifs-Attribution de l'actif.

Au cours de la vie sociale les cessions d'actifs de la société sont soumis à l'agrément préalable de la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier, sollicité et accordé dans les conditions fixées à la clause 5 des présents statuts.

En cas de dissolution de la société, pour quelque cause que ce soit, l'assemblée générale appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital social aux associés, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social qu'au fonds de garantie et d'intervention constitué par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier, conformément aux dispositions de l'article L. 422-11 du code de la construction et de l'habitation.

16. Fusion et scission.

La fusion éventuelle de la société avec d'autres sociétés, ainsi que son éventuelle scission sont soumises à l'agrément préalable de la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier. Celui-ci est sollicité et délivré dans les conditions de forme et de délai fixées au troisième alinéa de la clause 5 des présents statuts.

17. Modification et transmission des statuts.

Tout projet de modification des statuts de la société est transmis pour information à la chambre syndicale, au plus tard quinze jours avant l'envoi des convocations à l'assemblée générale statuant sur cette modification.

Les statuts de la société sont transmis, après chaque modification, à la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier et au préfet du département du siège de la société.

Annexes

Statuts types des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré pour les opérations de location-attribution.

Article Annexe à l'article R422-37

1. Forme.

Il est formé entre les souscripteurs des actions émises dans les conditions prévues ci-après une société anonyme coopérative de location-attribution d'habitations à loyer modéré.

Cette société est constituée sous la forme de société anonyme coopérative à capital variable, régie par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation ainsi que par les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce, notamment des articles L. 231-1 à L. 231-8 de ce même code, et par celles du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 modifié sur les sociétés commerciales.

2. Dénomination.

La dénomination de la société est :

Société coopérative d'habitations à loyer modéré de location-attribution (société coopérative à capital variable).

3. Objet social.

La société a pour objet, conformément à l'article R. 422-34, d'assurer la gestion des immeubles construits au profit de ses membres, jusqu'au terme des contrats qu'elle a conclus pour la réalisation desdits immeubles.

Elle peut, d'une façon générale, effectuer toutes opérations utiles à la réalisation de son objet social, ou pour lesquelles elle est ou sera habilitée par les textes législatifs ou réglementaires s'y rapportant.

4. Compétence territoriale-Siège social.

L'activité de la société est limitée aux opérations ayant trait aux immeubles situés sur le territoire de :....

Le siège social de la société est fixé à :....

5. Capital social.

Le capital social est variable.

Le capital initial à souscrire est fixé à la somme de... euros.

Il est divisé en... actions de chacune... euros.

Les associés qui n'utilisent pas les services de la société ne peuvent détenir plus de 35 p. 100 du total des droits de vote. Ces associés disposent ensemble d'un nombre de voix proportionnel au capital qu'ils détiennent. Ils répartissent ces voix entre eux au prorata de la part de chacun dans ce capital détenu.

Lorsque au nombre de ces associés figurent des sociétés coopératives ou des organismes d'habitations à loyer modéré, la limite ci-dessus est portée à 49 p. 100 sans que les droits de vote de ceux de ces associés qui ne sont ni des sociétés coopératives ni des organismes d'habitations à loyer modéré puissent excéder la limite de 35 p. 100.

Lorsque la part de capital que détiennent les associés définis au quatrième alinéa de la présente clause dépasse, selon le cas, 35 p. 100 ou 49 p. 100 du total des droits de vote, le nombre de voix attribué à chacun d'eux est réduit à due proportion.

Les réductions de capital effectuées dans les cas prévus au dernier alinéa de l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation ne peuvent être réalisées que dans le respect des conditions fixées par cet article.

La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

6. Cession d'actions.

Le prix de cession des actions ne peut dépasser celui fixé pour les sociétés d'habitations à loyer modéré en application de l'article L. 423-4 du code de la construction et de l'habitation, sauf dérogation accordée dans les conditions prévues par cet article.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, le transfert d'actions à un tiers, à quelque titre que ce soit, doit être autorisé par le conseil d'administration qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

En cas de refus d'agrément, le conseil d'administration est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les actions par une ou plusieurs personnes qu'il aura lui-même désignées. En ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée.

Si, à l'expiration du délai susindiqué, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prorogation du délai par décision de justice à la demande de la société.

La cession d'actions par un actionnaire comporte obligatoirement cession des droits qu'il tient du contrat de location-attribution.

7. Conseil d'administration.

La société est administrée par un conseil d'administration.

Les membres du conseil d'administration, même ceux qui exercent les fonctions de directeur général de la société, exercent leurs fonctions à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-10 du code de la construction et de l'habitation.

8. Retraits et exclusions-Résiliation du contrat de location-attribution.

L'actionnaire titulaire d'un contrat de location-attribution ne peut se retirer qu'après agrément du conseil d'administration.

Le retrait ou l'exclusion d'un actionnaire titulaire d'un contrat de location-attribution entraîne la résiliation de ce contrat.

Les actionnaires ou associés démissionnaires ou exclus restent tenus pendant cinq années envers les sociétaires et envers les tiers de toutes les obligations existant au jour de leur retrait ou de leur exclusion.

9. Expression des voix aux assemblées.

Un associé coopérateur ne dispose par lui-même que d'une voix quelque soit le nombre de parts qu'il détient ; il ne peut exprimer, lorsqu'il agit en qualité de mandataire d'autres actionnaires, plus de dix voix dans les assemblées, la sienne comprise.

Les voix des actionnaires de la société mentionnés aux alinéas 3 à 5 de la clause 5 des présents statut sont exprimées dans les limites et proportions prévues à cet alinéa.

10. Année sociale.

L'année sociale de la société débute le 1er janvier et finit le 31 décembre.

11. Unions coopératives-Assemblées primaires.

Les actionnaires membres d'une union coopérative constituée conformément à l'article R. 422-22 du code de la construction et de l'habitation sont représentés par des délégués désignés en assemblée primaire et ne peuvent assister aux assemblées générales. Chaque délégué dispose d'un nombre de voix égal au quotient obtenu en divisant le nombre des actionnaires membres de l'unité coopérative par le nombre des délégués désignés pour représenter l'unité.

Lorsqu'il existe une unité coopérative, l'assemblée générale de la société est précédée par une assemblée primaire.

Les assemblées primaires ont pour objet l'information des sociétaires qui les composent, la discussion des questions qui sont portées à l'ordre du jour par le conseil d'administration et qui comprennent notamment l'examen des comptes de gestion et des charges de l'unité coopérative, et l'élection de délégués chargés de représenter l'unité coopérative à l'assemblée générale. Le nombre des délégués de l'unité coopérative, qui ne peut être inférieur à trois, doit être proportionnel au nombre des actionnaires présents ou représentés à l'assemblée primaire, à raison d'un délégué au maximum pour dix actionnaires. Les proportions doivent être les mêmes pour l'ensemble des unités coopératives d'une même société.

Les délégués de l'unité coopérative sont élus pour un an, au scrutin secret lorsque le conseil d'administration le décide, ou lorsque ce mode de scrutin est demandé par un ou plusieurs actionnaires. Les assemblées primaires ne peuvent prendre aucune décision autre que la désignation de ces délégués.

Les actionnaires sont réunis en assemblée primaire à l'initiative du conseil d'administration au moins une fois par an et au minimum un mois avant la réunion de l'assemblée générale ordinaire.

Les convocations et l'ordre du jour de la réunion sont portés à la connaissance des actionnaires soit par voie d'affichage, soit par lettres individuelles au moins quinze jours avant la date fixée pour la réunion. La date de convocation peut être différente pour chaque unité coopérative.

Les assemblées primaires se tiennent en présence d'au moins un administrateur ou d'un délégué désigné par le conseil d'administration.

Les fonctions de scrutateur sont remplies par deux actionnaires désignés par l'assemblée primaire. Le bureau ainsi composé désigne le secrétaire, qui peut ne pas être un actionnaire.

Tout actionnaire membre régulier de l'unité coopérative a le droit d'assister ou de se faire représenter à l'assemblée primaire.

L'actionnaire empêché peut donner mandat de le représenter à l'assemblée primaire. Le mandataire doit être un autre actionnaire de l'unité coopérative ou le conjoint du mandant. Le conjoint du mandant ne peut représenter que celui-ci. L'actionnaire mandaté ne peut disposer que de dix voix, la sienne comprise.

Les mandats sont annexés au procès-verbal de l'assemblée primaire.

Aucune condition de quorum n'est requise pour la tenue des assemblées primaires. Celles-ci délibèrent valablement, quel que soit le nombre des actionnaires présents ou représentés.

La désignation des délégués à l'assemblée générale est acquise à la majorité simple.

Nota : La clause 11 est obligatoire pour les sociétés qui ont constitué des unions coopératives.

12. Documents transmis à l'administration.

Dans le mois suivant celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale réunie en application de l'article L. 225-100 du code de commerce, la société adresse au préfet du département de son siège, à la Caisse des dépôts et consignations et au ministre chargé du logement l'ensemble des documents comptables et les rapports présentés à l'assemblée générale des actionnaires, ainsi que le compte rendu de celle-ci.

En cas de report de l'assemblée générale des actionnaires, la décision de justice accordant un délai supplémentaire doit être adressée dans les mêmes conditions.

13. Résultats de l'exercice.

Lorsque la société a réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article L. 232-12 du code de commerce, il peut être distribué un dividende correspondant à un pourcentage de capital social égal ou inférieur au taux défini à l'article 14 de la loi du 10 septembre 1947 précitée, sans que ce pourcentage puisse être supérieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret de caisse d'épargne au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1, 5 point.

14. Réserves.

Conformément à l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation, et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporées au capital.

Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi

que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou des autres réserves dont la constitution est imposée par la réglementation spécifique aux sociétés coopératives d'H.L.M. et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à la clause 13 des présents statuts, le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités.

Des transferts de réserves peuvent être réalisés par la société dans les conditions définies à l'article L. 422-13 du code de la construction et de l'habitation.

15. Attribution de l'actif.

Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital, attribuer la portion d'actif excédant la moitié du capital social que dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation.

16. Transmission des statuts.

Les statuts de la société sont transmis au préfet du département du siège de la société après chaque modification.

Annexes

Clauses types des statuts des sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré.

Article Annexe à l'article R423-85

1. Forme.

Il est formé, entre les organismes d'habitations à loyer modéré propriétaires des actions créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement, une société anonyme régie par les lois et règlements en vigueur, notamment par les dispositions des articles L. 422-5 à L. 422-11, L. 423-1-1 à L. 423-1-3 et R. 423-85 à R. 423-92 du code de la construction et de l'habitation ainsi que par les dispositions non contraires du code civil, du code de commerce et du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 modifié sur les sociétés commerciales.

2. Dénomination.

La dénomination de la société est : (nom de la société), société anonyme de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré.

3. Objet social.

Dans le cadre de projets que ses actionnaires mènent en commun, la société a pour objet :

1° D'assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré dans toutes interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;

2° De gérer des immeubles appartenant à ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré ;

3° De gérer, dans les périmètres où ses actionnaires mettent en oeuvre des projets communs, des immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré et de gérer des immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

4° De réaliser, pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre d'une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation. Les dispositions de l'article L. 443-14 de ce dernier code ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations ;

5° Dans le cadre de projets que ses actionnaires mènent en commun, d'exercer les compétences

suivantes (...) (1) (2).

(1) La clause prévue au 5° ne peut être insérée dans les statuts que lorsque la société a été spécialement agréée dans les conditions fixées à l'article R. 423-87 du code de la construction et de l'habitation.

(2) Ne mentionner que celles des compétences énumérées aux alinéas quatrième et suivants de l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré pour l'exercice desquelles la société a été spécialement agréée.

4. Compétence territoriale-Siège social.

L'activité de la société s'exerce dans le territoire délimité par la décision ministérielle portant agrément de la société en application de l'article R. 423-86 du code de la construction et de l'habitation.

Le siège social de la société est fixé à...

Il pourra être transféré à l'intérieur du territoire où s'exerce l'activité de la société.

5. Composition du capital social.

Le capital social de la société est composé de... actions nominatives de... euro (s) chacune, entièrement libérées et détenues exclusivement par des organismes d'habitations à loyer modéré.

6. Cession d'actions.

Le transfert d'actions à toute personne autre qu'un organisme d'habitations à loyer modéré est prohibé.

Le transfert d'actions à un organisme d'habitation à loyer modéré non actionnaire de la société, à quelque titre que ce soit, doit être autorisé par le conseil d'administration ou de surveillance qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

Le refus d'agrément peut résulter soit d'une décision expresse, soit d'un défaut de réponse dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande.

En cas de refus d'agrément, le conseil d'administration ou le directoire est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les actions par un ou des organismes d'habitation à loyer modéré qu'il aura lui-même désigné (s). Dans ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée. Si, à l'expiration du délai susmentionné, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme accordé, sauf prolongation de ce délai par décision de justice à la demande de la société.

Version applicable aux sociétés dotées d'un conseil d'administration (1) :

7. Conseil d'administration.

La société est administrée par un conseil d'administration constitué conformément aux dispositions de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation et à celles non contraires de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du code de commerce.

Lorsque la société gère des logements appartenant à ses actionnaires, le conseil d'administration est complété, conformément aux dispositions de l'article L. 423-1-3 du code de la construction et de l'habitation, par trois administrateurs représentant les locataires et élus par ces derniers dans les

conditions fixées à l'article R. 423-89 ou désignés dans les conditions de l'article R. 423-90 du même code. A cet effet, l'effectif du conseil d'administration peut excéder de deux unités le nombre maximum prévu à l'article L. 225-17 du code de commerce.

Version applicable aux sociétés dotées d'un conseil de surveillance et d'un directoire (1) :

7. Conseil de surveillance et directoire.

La société est administrée par un conseil de surveillance et un directoire constitués conformément aux dispositions de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation et à celles non contraires de la sous-section 2 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du code de commerce.

Lorsque la société gère des logements appartenant à ses actionnaires, le conseil de surveillance est complété, conformément aux dispositions de l'article L. 423-1-3 du code de la construction et de l'habitation, par trois membres représentant les locataires et élus par ces derniers dans les conditions fixées à l'article R. 423-89 ou désignés dans les conditions de l'article R. 423-90 du même code. A cet effet, l'effectif du conseil de surveillance peut excéder de deux le nombre maximum prévu à l'article L. 225-69 du code de commerce.

(1) La société devra opter pour l'une de ces deux versions.

8. Commission d'attribution.

Lorsque la société gère des logements appartenant à ses actionnaires, la commission d'attribution de ces logements est constituée et fonctionne conformément aux dispositions de l'article R. 423-91 du code de la construction et de l'habitation.

9. Année sociale.

L'année sociale de la société commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

10. Attribution de l'actif.

Lors de l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social que dans les conditions prévues par les articles L. 422-11 et R. 423-88 du code de la construction et de l'habitation.

11. Transmission des statuts.

Les statuts de la société sont transmis au préfet du département du siège de la société après chaque modification.

Annexes

Statuts des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété

Article Annexe à l'article R443-9-4

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE D'ACCESSION PROGRESSIVE À LA PROPRIÉTÉ RÉGIE
PAR LES ARTICLES L. 443-6-2 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE
L'HABITATION DÉNOMINATION SOCIALE DE LA SOCIÉTÉ

Les soussignés :

Monsieur / Madame

(état civil complet : nom, prénoms, domicile, profession, date et lieu de naissance), ci-après désigné l'associé personne physique ;

Monsieur / Madame

(état civil complet : nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance), ci-après désigné l'associé personne physique ;

L'organisme d'HLM (ou la société d'économie mixte pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation) (forme, dénomination, capital social, adresse du siège, numéro RCS) représenté par M.,

(qualité) nommé à ces fonctions par

(date et nature de la délibération) régulièrement publiée au RCS de (lieu),

le (date),

ci-après désigné l'organisme d'HLM (ou la SEM),

ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société devant exister entre eux.

Préambule

Afin de permettre aux ménages dont les ressources sont inférieures au plafond applicable aux locataires d'habitation à loyer modéré d'accéder à la propriété de leur logement, la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a mis en place une formule de vente en société civile immobilière (SCI). La propriété du logement est transférée lorsque le locataire a acquis la totalité des parts sociales attachées au lot représentatif de son logement. Cette formule permet aux bénéficiaires de réaliser leur acquisition au rythme qui leur convient. S'ils le souhaitent, les ménages peuvent interrompre leur acquisition à tout moment et rester locataires de leur logement en continuant de bénéficier du statut HLM (ou de locataires de SEM pour les logements à usage locatif

leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation), et en récupérant le capital qu'ils ont investi.

Les organismes d'HLM (ou les SEM) conseillent et accompagnent tout au long de leur projet les locataires qui s'engagent dans cette démarche d'acquisition. Ils les informent des charges dues au titre du contrat de location établi entre eux et la SCI, de celles découlant du statut de la copropriété des immeubles bâtis pour la quote-part qui revient à la SCI ainsi que de celles relatives aux frais liés à la dissolution de la société et au transfert de patrimoine qui en résulte. La présente société est créée dans le cadre de ces dispositions et régie à ce titre par les articles L. 443-6-2 à L. 443-6-12 et R. 443-9-1 à R. 443-9-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et des articles 1844-1 et suivants du code civil.

TITRE Ier : LA SOCIÉTÉ

Article 1er

Objet

La société de forme civile a pour objet :

a) Selon les termes de l'article L. 443-6-2 du CCH, la détention, la gestion et l'entretien d'un ou de plusieurs immeubles apportés par l'organisme d'HLM (ou par la SEM) à la société en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application de l'article L. 441-1 du CCH et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés ;

b) Plus généralement, la réalisation de toutes opérations utiles à cet objet, pourvu que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la société.

Les associés s'engagent à maintenir le patrimoine social en bon état et à réaliser les travaux nécessaires à sa préservation. Dans le cas où les logements apportés font partie d'un immeuble sous statut de la copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965, les associés s'engagent, d'une part, à faire face, pour la quote-part qui revient à la société, à l'ensemble des dépenses nécessaires à la préservation et au bon entretien de l'immeuble et de ses parties communes et, d'autre part, à payer les charges de la copropriété pour la quote-part incombant à la société.

Sont joints aux présents statuts l'état descriptif du patrimoine social et, s'il y a lieu, le règlement de copropriété.

Article 2

Dénomination

La société prend la dénomination suivante :

(indiquer le nom de la SCI et adresse de l'immeuble). Tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers mentionnent cette dénomination, précédée ou suivie des mots Société civile immobilière, assortie du montant du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 3

Durée

La société est constituée pour une durée de ans

(dans la limite de vingt-cinq ans fixée à l'article L. 443-6-10 du CCH), sauf prorogation ou dissolution anticipée.

Le point de départ de ce délai est la date de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés du greffe du tribunal dans le ressort duquel est situé son siège.

Au moins un an avant la date d'expiration de la société, l'assemblée générale des associés décide, à la majorité de ses membres représentant au moins les deux tiers des voix, de proroger la durée de la société dans la mesure où cela est nécessaire aux associés personnes physiques pour achever d'acquérir l'ensemble des parts représentatives de leur logement. A défaut d'une convocation de l'assemblée générale, tout associé peut solliciter, par voie de requête auprès du président du tribunal de grande instance compétent, la désignation d'un mandataire de justice chargé de procéder à cette convocation.

Article 4

Siège social

Le siège social de la société civile immobilière est situé à..... (adresse complète : utiliser celle de l'organisme d'HLM ou de la SEM, associé gérant).

Ce siège ne peut être transféré que sur décision unanime des associés. Toutefois, le transfert du siège dans une commune dépendant du même tribunal de grande instance peut être décidé par la gérance seule qui, dans ce cas, procède à la modification des statuts en conséquence.

TITRE II : LES APPORTS ET LE CAPITAL

Article 5

Apports

Les apports des associés sont les suivants :

Apports en numéraire :

a) M. / Mme

(désignation) apporte à la société une somme en numéraire de : €.

b) M. / Mme

(désignation) apporte à la société une somme en numéraire de : €.

c) L'organisme d'HLM (ou la SEM)

(désignation) apporte à la société une somme en numéraire de : €.

Total : €.

Ladite somme a été versée sur le compte ouvert au nom de la société en formation auprès de

(désignation de l'organisme bancaire), ainsi que les associés le reconnaissent.

M. / Mme

déclare que les sommes ainsi apportées proviennent de deniers qui lui sont propres comme provenant..... (indiquer l'origine des fonds).

Ou, en cas d'apport en numéraire de fonds de communauté :

M. / Mme

déclare effectuer l'apport en numéraire indiqué plus haut avec des fonds provenant de revenus ou de biens communs. Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du....., dont l'original est annexé à l'un des originaux des présentes, le conjoint a déclaré :

-être dûment informé de l'apport devant être effectué par son époux ou son épouse, avec des deniers communs ;

-reconnaître, en tant que de besoin, le caractère de bien commun aux parts qui seront reçues en contrepartie de cet apport ;

-renoncer à devenir personnellement associé de la société.

ou, en cas de coapporteurs non mariés :

M..... et Mme..... déclarent effectuer conjointement l'apport en numéraire inscrit ci-dessus et recevoir en indivision les parts sociales correspondantes. Ils désignent M. / Mme..... comme mandataire unique vis-à-vis de la société.

Apport en nature :

L'organisme d'HLM (ou la SEM) apporte à la société, sous les garanties ordinaires de droit et de fait, un immeuble situé à et évalué à la somme de €

(préciser désignation, contenance, pleine propriété, évaluation du service des domaines, charges et conditions particulières, publicité foncière, origine de propriété...).

Article 6

Capital et parts sociales

Le capital social est fixé à la somme totale de €

se décomposant comme suit :

a) Apport en numéraire de M. / Mme....., pour une somme de..... € ;

b) Apport en numéraire de M. / Mme....., pour une somme de..... € ;

c) Apport en numéraire de l'organisme d'HLM (ou la SEM)....., pour une somme de..... € ;

d) Apport en nature de l'organisme d'HLM (ou la SEM)..... évalué à la somme de..... €.

Total : €.

Le capital social est divisé en..... parts sociales de..... euros chacune, numérotées de 1 à..... Ces parts sont attribuées aux associés en rémunération de leurs apports respectifs. L'ensemble des parts est divisé en lots représentatifs de chaque logement de la manière suivante :

-lot n° 1 : les parts numérotées de 1 à..... (x) représentent le logement..... ;

-lot n° 2 : les parts numérotées de (x + 1) à..... (y) représentent le logement..... ;

-lot n° 3 : les parts numérotées de (y + 1) à..... (z) représentent le logement.....

Il est attribué à :

M. / Mme

les parts numérotées de

1

à

.....

soit

.....

parts

M. / Mme

les parts numérotées de

.....

à

.....

soit

.....

parts

L'organisme d'HLM (ou la SEM)

les parts numérotées de

.....

à

.....

soit

.....

parts

Total :..... parts.

Article 7

Augmentation et réduction du capital

Le capital social pourra être augmenté, en une ou plusieurs fois par décision de l'assemblée générale extraordinaire, en cas de modification de la consistance de l'immeuble. L'augmentation est réalisée par apports nouveaux en numéraire ou en nature. Les apports nouveaux en numéraire peuvent être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société. L'augmentation ne peut avoir lieu que par création de parts nouvelles.

Article 8

Représentation des parts

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Chaque part représente une fraction du capital social. En cas d'indivision, les indivisaires seront tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

La propriété des parts de la société ne peut être démembrée. Les parts ne peuvent être détenues par les associés qu'en pleine propriété.

TITRE III : DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS

Article 9

Droits des associés

Les droits de chaque associé dans la société résultent des présents statuts ou des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts sociales. Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par l'associé gérant, est délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

1. Rapports locatifs à compter de la constitution de la SCI.

L'associé locataire de la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété bénéficie d'un bail soumis au régime applicable aux locataires d'organisme d'habitation à loyer modéré (ou, en cas de gérance par une SEM, soumis aux règles applicables aux logements des SEM mentionnés à l'article L. 472-1-7 ou à l'article L. 481-6).

2. Droit de retrait.

Sans préjudice du droit de conserver le statut de locataire HLM (ou de locataire de SEM) ou de la garantie de rachat mentionnée à l'article 20, tout associé peut se retirer de la société.

L'associé qui souhaite se retirer en informe l'associé gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Si une part est en indivision, le droit de retrait ne peut être demandé qu'avec le consentement de tous les indivisaires.

3. Droit de conserver le statut de locataire.

Conformément à l'article L. 443-6-5 du code de la construction et de l'habitation, l'associé personne physique peut revendre ses parts à l'organisme d'HLM (ou à la SEM) tout en restant locataire de la présente société ou, en cas de dissolution de celle-ci, de l'organisme d'HLM (ou de la SEM). Cette faculté est ouverte à l'associé personne physique à tout moment et quel que soit le montant de ses ressources à la date de la demande.

La demande de rachat des parts est adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'organisme d'HLM (ou à la SEM). Celui-ci procède alors dans les trois mois au rachat des parts de l'associé dans les conditions prévues à l'article 20.

4. Droit sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation.

Outre le droit au remboursement du capital non encore amorti qu'elle représente, chaque part sociale donne droit à une part des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation, proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

5. Droit d'intervention dans la vie sociale.

Tout associé a le droit de participer et de voter au sein des instances décisionnelles. Lorsqu'une part sociale est détenue en indivision, tous les indivisaires ont le droit d'assister aux assemblées générales même si l'un seulement d'entre eux détient le droit de vote en qualité de mandataire.

Les droits de vote sont répartis entre les associés selon les modalités suivantes :

a) L'organisme d'HLM (ou la SEM) dispose de.... droits de vote (sans que le rapport entre ce nombre et le nombre total des droits de vote répartis entre tous les associés soit inférieur à 30 % et supérieur à 49 %) ;

b) Chaque associé personne physique dispose de.... droits de vote, indépendamment du nombre de parts qu'il a acquises. (sans que le rapport entre le total des droits de vote des associés personnes physiques et le nombre total des droits de vote répartis entre tous les associés soit supérieur à 70 % et inférieur à 51 %).

Article 10

Obligations des associés

1. Obligations générales.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés et l'associé gérant.

Tout associé personne physique a l'obligation de répondre aux appels de fonds régulièrement lancés par l'associé gérant.

Les obligations attachées aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent.

2. Obligations particulières de l'associé personne physique.

a) Occupation à titre de résidence principale :

L'associé personne physique est locataire du logement apporté à la société par l'organisme d'HLM (ou par la SEM). Il est tenu d'occuper personnellement, à titre de résidence principale, le logement apporté à la société. Est considéré comme résidence principale le logement occupé au moins huit mois par an. L'associé personne physique ne peut sous-louer le logement qu'avec l'accord de l'associé gérant et, dans ce cas, à la condition qu'il le conserve comme sa résidence principale.

b) Responsabilité de l'associé personne physique :

Conformément à l'article L. 443-6-7 du code de la construction et de l'habitation et par dérogation aux dispositions de l'article 1857 du code civil, la responsabilité de l'associé personne physique

pour les dettes sociales à l'égard des tiers est limitée à proportion des parts attachées à un lot qu'il a acquises.

3. Obligations particulières de l'organisme d'HLM (ou de la SEM).

L'organisme d'HLM (ou la SEM), associé gérant de la société, a un devoir général d'information et de conseil à l'égard de l'associé personne physique.

Si l'associé personne physique a des impayés de loyer ou de charges ou de toute autre dette vis-à-vis de la présente société, l'associé gérant l'informe, par écrit et au plus tard dans un délai de deux mois après le premier impayé, de la faculté qu'il a de demander la mise en jeu de la garantie de rachat de tout ou partie de ses parts sociales. Le même courrier comporte la citation de l'article L. 443-6-5 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit que l'associé personne physique ne peut acquérir de nouvelles parts sociales tant qu'il se trouve en situation d'impayé en sa qualité soit d'associé, soit de locataire de la société civile immobilière.

L'organisme d'HLM (ou la SEM) veille à ce que sa propre situation financière lui permette de faire face à tout moment à la mise en jeu par les associés personnes physiques de la garantie de rachat de leurs parts. Il mentionne dans ses documents comptables, au titre des engagements hors bilan, le montant total des sommes susceptibles d'être mobilisées pour la garantie de rachat.

TITRE IV : LA GESTION DE LA SOCIÉTÉ

Article 11

Administration de la société

1. Gérance et cessation des fonctions du gérant.

Conformément aux dispositions de l'article L. 443-6-3 du code de la construction et de l'habitation, l'organisme d'HLM (ou par la SEM) qui apporte le ou les immeuble (s) à la société assure la gérance (:....., ici présent et qui déclare accepter ces fonctions...)

Toutefois, en cas de défaillance de l'associé gérant, tout associé peut demander au président du tribunal statuant sur requête la désignation d'un administrateur provisoire.

A la demande de tout associé, l'associé gérant peut être révoqué par les tribunaux pour cause légitime. La révocation de l'associé gérant entraîne la dissolution de la société, sauf reprise, dans les trois mois de la révocation, des droits et obligations de l'associé gérant par un autre organisme HLM ou une autre SEM.

2. Pouvoirs de l'associé gérant.

Dans les rapports entre associés, l'associé gérant peut accomplir tous les actes de gestion requis dans l'intérêt social. Dans les rapports avec les tiers, l'associé gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

3. Rémunération de l'associé gérant.

En rémunération de ses fonctions, l'associé gérant perçoit des honoraires égaux à..... % HT du loyer annuel quittancé par la société.

4. Responsabilité de l'associé gérant.

L'associé gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa

gestion. Les dirigeants de l'organisme d'HLM (ou de la SEM), associé gérant de la société, sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

5. Action sociale en responsabilité contre l'associé gérant.

Indépendamment des actions qu'il peut engager pour obtenir réparation de tout préjudice subi personnellement, l'associé personne physique peut intenter l'action sociale en responsabilité contre l'associé gérant visant à obtenir réparation de tout préjudice subi par la société. En cas de condamnation du gérant, les dommages-intérêts accordés dans le cadre d'une action sociale sont attribués à la société.

Aucune décision de l'assemblée des associés ne peut avoir pour effet d'éteindre toute action en responsabilité contre l'associé gérant pour la faute commise dans l'accomplissement de son mandat.

Article 12

Décisions collectives

Les décisions collectives des associés ont notamment pour objet d'approuver les comptes sociaux, d'autoriser le cas échéant tout acte excédant les pouvoirs de la gérance et de modifier les statuts de cette société.

Les décisions collectives sont prises par l'assemblée générale des associés. Toutefois, pour les décisions ordinaires autres que celles mentionnées au premier alinéa du point 3 ci-dessous, la gérance peut recourir à une consultation écrite dans les conditions et selon les modalités prévues par le point 4 ci-après.

Les décisions collectives des associés sont constatées dans des procès-verbaux établis et signés par l'associé gérant puis consignés dans un registre tenu par ce dernier. Pour les décisions collectives adoptées par voie de consultation écrite, le procès-verbal mentionne l'existence de la consultation écrite et comporte en annexe la réponse de chaque associé.

1. Décisions collectives ordinaires.

Les décisions collectives ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion. Elles sont adoptées par les associés représentant plus de la moitié du capital social.

2. Décisions collectives extraordinaires.

Les décisions collectives extraordinaires ont pour objet les modifications des statuts. Elles ne sont valablement prises qu'à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix. Les modifications des statuts ne peuvent déroger aux articles L. 443-6-2 à L. 443-6-11 et R. 443-9-1 à R. 443-9-3 du code de la construction et de l'habitation.

3. Assemblée générale.

Chaque année, dans les six mois suivant la clôture des comptes de l'exercice, l'assemblée générale des associés est réunie pour délibérer sur le rapport d'activité de la gérance, l'approbation des comptes sociaux, l'affectation des résultats et le quitus de l'associé gérant.

Les réunions de l'assemblée générale se tiennent à..... (préciser le lieu).

La gérance convoque l'assemblée générale par lettre recommandée avec avis de réception adressée à

chaque associé à son dernier domicile connu au moins quinze jours avant la date de la réunion. La lettre de convocation est accompagnée des projets de résolutions assortis de leur rapport et des documents nécessaires à l'information des associés.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée sur le même ordre du jour et les décisions peuvent y être prises sans quorum.

4. Consultation écrite.

Lorsqu'elle décide de recourir à une consultation écrite, la gérance envoie à chaque associé, à son dernier domicile connu, par lettre recommandée avec avis de réception, les projets de résolutions assortis de leur rapport et des documents nécessaires à l'information des associés. Chaque associé retourne, dans le délai fixé par la gérance, un exemplaire daté et signé de chaque résolution en indiquant pour chacune d'elle adoptée ou rejetée. A défaut de ces mentions, ou en l'absence de réponse dans le délai prévu, l'associé est réputé s'être abstenu. Chaque associé dispose d'un délai maximal de quinze jours, à compter de la date de première présentation de l'envoi des documents nécessaires à son information, pour émettre son vote.

Article 13

Droit de communication et questions écrites

Les associés ont le droit de consulter auprès de l'associé gérant, au moins une fois l'an, les livres et documents sociaux et d'en prendre copie. Ils peuvent se faire assister d'un expert.

Chaque associé peut poser à l'associé gérant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toutes questions écrites concernant la gestion de la société. L'associé gérant y répond dans le délai d'un mois à compter de la réception de la lettre.

Article 14

Exercice social

Chaque exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année. Exceptionnellement, le premier exercice social commence à compter de l'immatriculation de cette société au registre du commerce et des sociétés et finit le 31 décembre de l'année d'immatriculation.

Article 15

Comptes sociaux

Conformément à l'article 1856 du code civil, l'associé gérant doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés. A cet effet, il établit un rapport écrit sur l'activité de la société au cours de l'année écoulée comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Provision pour travaux de gros entretien.

Une provision pour travaux de gros entretien est constituée et dotée chaque année, dès le premier exercice social. Lorsque le premier exercice social porte sur une partie seulement de l'année civile, la dotation de cette année est calculée pro rata temporis.

Amortissement de l'immeuble :

Une dotation annuelle aux amortissements est constituée chaque année dès le premier exercice social. Elle a pour objet, conformément aux règles de la comptabilité générale, de couvrir la

dépréciation des actifs détenus par la société. L'immeuble apporté à la société est amorti de façon linéaire à un taux annuel qui ne peut être inférieur à 1 % de la valeur d'apport de l'immeuble.

Bénéfices :

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des charges, des amortissements et des provisions constituent les bénéfices nets. Les associés peuvent décider soit de distribuer les bénéfices, soit de les mettre en réserve, soit de les porter sur le compte report à nouveau. Les bénéfices distribués aux associés le sont sous forme de dividendes proportionnels au nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

En cas de distribution des bénéfices avec une trésorerie insuffisante, il sera créé au profit des associés des comptes courants créditeurs rémunérés aux conditions fixées par l'article 16.

Pertes :

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par chacun des associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant, sous réserve des dispositions de l'article L. 443-6-7, alinéa 3, du code de la construction et de l'habitation qui prévoit que la responsabilité de l'associé personne physique est limitée à proportion des parts sociales attachées à un lot qu'il a acquises.

Article 16

Compte courant

Chaque associé personne physique peut faire des avances en compte courant à la société avec le consentement de la gérance. Les avances en compte courant sont consenties pour une durée déterminée ou indéterminée. Dans ce dernier cas et dans le cas d'un remboursement avant terme, une demande de remboursement, total ou partiel, du compte courant est soumise à un délai de préavis de trois mois, sauf règle contraire adoptée par décision collective ordinaire des associés.

Quelle qu'en soit la durée, les avances en compte courant sont rémunérées au taux du livret A en vigueur au cours de la période correspondante.

TITRE V : LA DÉTENTION, LA CESSION DES PARTS SOCIALES ET LA GARANTIE DE RACHAT

Article 17

Conditions de détention des parts sociales

Conformément à l'article L. 443-6-3 du code de la construction et de l'habitation, les parts sociales ne peuvent être détenues que par l'organisme d'HLM (ou par la SEM) apporteur de l'immeuble et les associés personnes physiques, locataires des logements qu'ils occupent personnellement à titre de résidence principale.

Article 18

Cession des parts sociales

L'associé personne physique peut céder ses parts sociales, à titre gratuit, à son conjoint ou à l'un de ses ascendants ou de ses descendants ou à son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou, à titre onéreux, à toute personne, à condition que le cessionnaire devienne locataire du logement et l'occupe à titre de résidence principale et qu'il ne dispose pas à l'entrée dans les lieux de ressources supérieures au plafond fixé en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de

l'habitation.

Toute cession ou tout échange de parts est constaté par écrit soit par acte sous seing privé enregistré, soit par acte notarié.

Les cessions et échanges de parts sociales sont opposables à la société après demande, par lettre recommandée avec accusé de réception, de leur inscription sur un registre tenu à cet effet par l'associé gérant.

Pour être opposables aux tiers, ces cessions et échanges doivent faire l'objet d'un dépôt au greffe du tribunal, dans lequel la société est enregistrée au registre du commerce et des sociétés, de deux originaux de l'acte sous seing privé ou de deux copies authentiques de l'acte notarié. A défaut, le cédant est réputé, vis-à-vis des tiers, avoir conservé sa qualité d'associé et reste tenu à leur égard de toutes les obligations attachées à cette qualité.

Article 19

Cession par l'associé gérant de parts sociales aux autres associés

L'associé personne physique a la faculté d'acquérir des parts sociales détenues par l'associé gérant soit sur sa demande, soit sur proposition de l'associé gérant. L'associé gérant propose à chaque associé personne physique d'acquérir une ou plusieurs parts au moins une fois par an, lors de la convocation de l'assemblée générale ou à l'occasion d'une consultation écrite prévue à l'article 12. La proposition précise le prix et les frais d'acquisition à la charge de l'acquéreur et est accompagnée d'un formulaire de demande d'acquisition de parts. A défaut de réponse dans un délai d'un mois, l'associé personne physique est réputé renoncer à l'acquisition de parts.

Les parts sociales sont cédées à l'associé personne physique pour leur valeur nominale. Cette valeur n'est soumise à aucune indexation ni réévaluation. L'associé gérant accomplit les formalités nécessaires au transfert de propriété. Les frais de cession, notamment les droits d'enregistrement, sont à la charge de l'associé personne physique acquéreur des parts.

La faculté d'acquérir des parts sociales détenues par l'associé gérant est suspendue tant que l'associé est débiteur vis-à-vis de la société ou de l'organisme d'HLM (ou de la SEM), notamment en cas d'impayés de loyer ou de charges.

Article 20

Engagement de rachat

L'associé personne physique peut demander à tout moment le rachat de ses parts sociales par l'organisme d'HLM (ou par la SEM), associé gérant. Le rachat porte, à sa convenance, sur une partie ou la totalité de ses parts, sans toutefois que le nombre de parts rachetées puisse être inférieur à..... lors de chaque transaction, ce seuil étant déterminé compte tenu des frais à supporter par l'associé gérant.

La demande, adressée à l'associé gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, indique le nombre de parts sociales dont l'associé souhaite le rachat. L'associé gérant ne peut refuser celui-ci.

Les parts sont rachetées pour leur valeur nominale sans indexation ni révision.

L'associé gérant effectue le paiement de la valeur garantie dans un délai maximal de trois mois à compter de la première présentation de la lettre de demande de rachat. Il prend en charge l'accomplissement des formalités et le paiement des frais liés à la transaction.

Pour le paiement du prix des parts qu'il rachète, l'associé gérant peut effectuer une compensation avec les dettes de l'associé personne physique afférentes à ses obligations d'associé.

Article 21

Décès d'un associé

Lorsqu'un associé personne physique décède, ses parts sociales sont maintenues en indivision jusqu'à leur dévolution à ses héritiers et légataires. Les dividendes éventuels sont portés en compte courant d'associé.

Les héritiers ou les légataires auxquels seront dévolues les parts peuvent :

- soit être associés à la condition d'occuper le logement à titre de résidence principale ;
- soit demander immédiatement le rachat des parts sociales dans les conditions fixées à l'article 20 ;
- soit céder les parts sociales dans les conditions prévues à l'article 18.

Article 22

Nantissement des parts sociales

Le nantissement des parts sociales par les associés personnes physiques est soumis à l'agrément de l'associé gérant.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé personne physique notifie à l'associé gérant, sous forme de lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sous forme d'acte extrajudiciaire ou par remise au siège de la société contre récépissé, le projet de nantissement, le nombre de parts à nantir, les nom, prénom, nationalité, profession et domicile ou siège social du créancier, la nature et le montant de la dette faisant l'objet de la garantie.

L'associé gérant notifie au demandeur sa décision motivée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre récépissé, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande. A défaut d'une réponse dans ce délai, l'agrément est réputé acquis.

Article 23

Cautionnement des associés

La société ne peut pas se porter caution pour ses associés.

TITRE VI : ATTRIBUTION EN PROPRIÉTÉ DES LOGEMENTS

Article 24

Accession à la propriété des logements

Lorsqu'il a acquis la totalité des parts sociales du lot représentatif du logement qu'il occupe, l'associé personne physique bénéficie, s'il a satisfait à toutes les obligations auxquelles il est tenu envers la société, de l'attribution en propriété de ce logement. L'attribution en propriété du logement a pour conséquence le retrait de l'associé personne physique de la société.

L'attribution en propriété du logement et le retrait de la société sont constatés par un même acte

authentique signé par l'associé personne physique et par un représentant de l'associé gérant. Cet acte entraîne de plein droit l'annulation des parts du lot représentatif du logement attribué, la réduction corrélative du capital social, les modifications des statuts rendues nécessaires par le retrait. L'associé gérant procède immédiatement aux opérations de régularisation rendues nécessaires par l'acte.

Le lot ainsi acquis est soumis au régime de la copropriété défini par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Son propriétaire reçoit en main propre de l'organisme d'HLM (ou de la SEM) le règlement de copropriété.

Par dérogation aux articles L. 353-4 et L. 353-5 du code de la construction et de l'habitation, la convention mentionnée à l'article L. 353-2 de ce même code cesse d'être opposable à la personne physique qui a acquis le logement qu'elle occupe et aux propriétaires successifs du logement.

TITRE VII : DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

Article 25

Dissolution de la société

1. Les causes de dissolution de la société.

La société prend fin :

- a) A l'échéance du terme fixé par les présents statuts ou par la décision de prorogation ;
- b) Lorsque tous les logements ont été attribués en propriété aux associés personnes physiques ;
- c) Lorsque l'assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix en a décidé ;
- d) Lorsque l'associé gérant a fait l'objet d'une révocation sans avoir été remplacé, dans les trois mois de cette révocation, par un organisme d'HLM ou une SEM (article 11) ;
- e) Lorsque tous les associés personnes physiques sont revenus au statut de locataires d'HLM (ou de SEM pour les logements mentionnés à l'article L. 472-1-7 ou à l'article L. 481-6).

La dissolution qui résulte de l'attribution en propriété de tous les logements aux associés personnes physiques doit intervenir dans un délai de trois mois à compter de l'attribution en propriété du dernier logement.

2. Procédure de liquidation.

La dissolution entraîne la liquidation de la société. Celle-ci n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication dans un journal d'annonces légales. La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci. La mention Société en liquidation et le nom du ou des liquidateurs figurent sur tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Les opérations de liquidation sont assurées par l'associé gérant en exercice. Elles peuvent être assurées par un ou plusieurs liquidateurs désignés à cet effet. Dans le cas mentionné au d du 1 ci-dessus, elles sont assurées par le ou les liquidateurs désignés par le tribunal.

Le liquidateur ou, s'ils sont plusieurs, chacun d'entre eux représente la société. Il a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif. Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif et des charges sociales et le remboursement aux associés du montant nominal

non amorti de leurs parts sociales, est partagé entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts.

TITRE VIII : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 26

Régime applicable avant l'immatriculation de la société

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Jusqu'à cette date, les rapports entre associés sont régis par les présents statuts et par les principes généraux du droit applicables aux contrats et obligations. Toutefois, tant que la société n'est pas immatriculée, tout acte ayant pour objet ou pour effet de modifier le contenu de ces statuts doit être soumis à l'accord unanime des associés.

Les associés personnes physiques donnent tous pouvoirs à l'associé gérant à l'effet de procéder ou de faire procéder à l'immatriculation de la société et d'accomplir, avant l'immatriculation de la société, tous les actes de gestion et de prendre tout engagement entrant dans l'objet social. L'immatriculation de la société entraînera reprise de ces actes, qui seront réputés avoir été souscrits dès l'origine par elle.

Article 27

Contestations

Toute contestation qui pourrait s'élever pendant la durée de la société ou lors de la liquidation entre les associés, relativement aux affaires sociales, sera soumise au tribunal de grande instance compétent.

Annexes

Normes minimales d'habitabilité des logements vendus en application de l'article R. 443-11.

Article Annexe à l'article R443-11

1. Caractéristiques communes.

Les logements situés dans les immeubles collectifs ou les maisons individuelles (1) doivent, avant la signature de l'acte de vente, présenter les caractéristiques ci-après :

1.1. Gros oeuvre.

Le gros oeuvre (murs, charpente, escaliers, planchers, balcons) ne présente pas de défaut d'entretien grave.

1.2. Etanchéité.

La couverture, ses raccords et ses accessoires sont étanches.

Les sols, murs, seuils et plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

Les ouvrants sont étanches à l'eau et en bon état de fonctionnement.

1.3. Equipement.

1.3.1. Canalisations d'eau.

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à assurer la permanence de l'adduction et de l'évacuation et à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et les eaux-vannes.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la distribution avec une pression et un débit suffisants et sont branchées au réseau public de distribution, s'il existe. Elles sont conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

1.3.2. Installations de gaz et d'électricité.

Le logement est alimenté en électricité et, le cas échéant, en gaz. Ces alimentations, ainsi que la ventilation des pièces où le gaz est utilisé, répondent aux besoins normaux des usagers ; ces installations doivent assurer la sécurité des utilisateurs.

Les nouvelles installations électriques et les nouvelles alimentations en gaz éventuelles, ainsi que la ventilation des pièces où le gaz est utilisé, sont conformes à la réglementation.

1.3.3. Installation de la cuisine ou du coin cuisine.

La cuisine ou le coin cuisine est intérieur et comprend un évier avec siphon raccordé à une chute d'eaux usées sur lequel sont installées l'eau potable froide et l'eau chaude. La cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson à gaz ou électrique ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

1.3.4. Ouverture et ventilation.

Toute pièce d'habitation est pourvue d'un ouvrant donnant à l'air libre permettant une aération et un éclairage suffisants et assurant le bon usage du logement et la conservation du bâtiment.

Toute pièce de service (telle que la cuisine, le cabinet d'aisance ou la salle d'eau) est pourvue d'un ouvrant donnant à l'extérieur ou, à défaut, est équipée d'un système de ventilation débouchant à l'extérieur du bâtiment et assurant le bon usage du logement et la conservation de ce bâtiment.

1.3.5. Equipement sanitaire.

S'il existe un cabinet d'aisance intérieur, il est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas.

2. Caractéristiques spécifiques aux logements situés dans des immeubles collectifs.

En outre, ces logements doivent présenter les caractéristiques suivantes :

2.1. Equipement sanitaire.

La salle d'eau est intérieure et comporte une baignoire ou une douche et un lavabo munis de siphons et alimentés en eau chaude et froide.

Le cabinet d'aisance est intérieur et pourvu d'une cuvette à l'anglaise et d'une chasse d'eau. S'il est équipé d'une fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau.

Le cabinet d'aisance est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas.

Les planchers sont étanches et les parois situées autour de la douche et de la baignoire sont protégées contre les infiltrations.

2.2. Chauffage.

Les équipements de chauffage collectif (chaudière du chauffage central collectif notamment), lorsqu'il en existe, sont en bon état d'entretien et de fonctionnement. Ils permettent d'assurer une température suffisante dans chacune des pièces.

2.3. Parties communes de l'immeuble collectif.

Les parties communes sont en bon état d'entretien. En particulier, l'ascenseur, lorsqu'il existe, est en bon état d'entretien et de fonctionnement.

(1) Est considéré comme maison individuelle le bâtiment d'habitation comportant un accès direct vers l'extérieur et ne comprenant qu'un seul logement.

Annexes

Clauses types de la convention de garantie fixées en application de l'article R. 453-8.

Article Annexe à l'article R453-8

Titre Ier : Encours de production en accession à la propriété et fonds propres venant en couverture de l'activité de vente.

1. Encours de production en accession à la propriété, déclaration d'encours.

Pour obtenir la garantie prévue au deuxième alinéa de l'article L. 453-1 du code de la construction et de l'habitation, l'organisme d'habitations à loyer modéré déclare un encours maximum prévisionnel de production en accession A relatif à l'activité de vente définie au premier alinéa de l'article précité, estimé par lui en fonction d'éléments déterminables.

2. Fonds propres venant en couverture de l'activité de vente, déclaration des fonds propres.

Simultanément à la déclaration prévue à la clause type 1, l'organisme déclare le montant des fonds propres venant en couverture de l'activité de vente garantie par la société de garantie, soit B. Le montant des fonds propres B doit être au moins égal à 20 % de l'encours maximum prévisionnel de production en accession A.

La société de garantie s'assure de la compatibilité du montant des fonds propres B et de l'encours A au vu de l'analyse de la situation financière de l'organisme, qui lui est transmise par les experts mandatés par elle ou tout moyen prévu dans la convention de garantie. Cette analyse est annexée à la convention de garantie.

Actualisation des déclarations relatives aux opérations et aux fonds propres.

L'organisme procède chaque année à une déclaration actualisée des montants A et B mentionnés aux clauses types 1 et 2. Les déclarations de l'organisme et les pièces jointes sont annexées à la convention de garantie ou aux avenants.

Titre II : Suivi de l'activité de vente.

4. Identification de l'activité de vente dans les comptes de l'organisme.

L'organisme d'habitations à loyer modéré indique dans l'état prévu par les instructions comptables prises en application de l'article L. 423-3 du code précité, les produits et charges provenant de l'activité de vente garantie par la société. Il tient un état consolidé de cette activité et communique chaque année le compte de résultat et le bilan de chacune des sociétés civiles lorsqu'il en est créé.

Au titre du rapport de gestion, lors de l'arrêté des comptes annuels, les dirigeants rendent compte à l'organe délibérant de l'activité de vente et, le cas échéant, du résultat du budget annexe de l'organisme en comptabilité publique ayant opté pour une telle création.

Lorsqu'ils choisissent de présenter un rapport particulier sur l'activité de vente, le commissaire aux comptes présente, au même organe délibérant, un rapport particulier exposant ses observations sur la sincérité des informations données dans le rapport susmentionné des dirigeants. Lorsque l'organisme a opté pour la création d'un budget annexe et que l'ordonnateur lui en fait la demande, le comptable public présente ses observations sur le rapport des dirigeants.

5. Périodicité du suivi de l'activité de vente, déclarations d'opérations.

L'organisme transmet à la société de garantie, selon une périodicité au moins trimestrielle, un tableau de bord de suivi de cette activité et déclare les opérations entrant dans l'encours de production en accession A.

Le tableau, conforme au modèle établi par la société de garantie, comprend les informations communiquées dans les déclarations mentionnées aux clauses types 1 et 2 et au minimum par opération : sa désignation et sa nature, son prix de revient, son état de commercialisation et son état d'avancement.

6. Vérifications et modifications des conditions d'engagement de la société de garantie.

Sur la base des déclarations de l'organisme mentionnées aux clauses types 1 à 5 et des informations comptables et financières, la société de garantie vérifie que l'activité de vente de l'organisme reste compatible avec la limite de l'encours maximum prévisionnel A ainsi qu'avec le montant des fonds propres B.

A défaut, la société de garantie peut mettre en oeuvre, en cours de convention, une ou plusieurs des dispositions suivantes :

- majorer la cotisation de garantie dans la limite de 80 % de son montant ;
- modifier le seuil de versement déclenchant l'intervention en garantie prévue au titre III ;
- refuser sa garantie pour toute opération nouvelle après dépassement du montant A tant que l'organisme n'aura pas régularisé le montant des fonds propres B ;
- fixer des conditions plus restrictives à l'engagement d'activité nouvelle.

Les modifications apportées à l'engagement de la société aux premier, second et troisième tirets sont notifiées dans les formes imparties à l'organisme. La modification prévue au quatrième tiret fait l'objet d'un avenant à la convention de garantie.

Titre III : Octroi et mise en jeu de la garantie.

7. Conditions d'octroi.

Sauf disposition contraire de la convention de garantie, la garantie est accordée à compter de la date d'envoi par la société de garantie de la convention ou de l'avenant signé par les parties.

Tout refus d'octroi de la garantie est motivé et doit intervenir au plus tard dans les deux mois à compter de la date de réception de la demande dans les formes imparties.

8. Seuil de versement, mise en jeu de la garantie.

Lorsque la perte financière du fait de l'activité de vente dépasse 50 % des fonds propres B, venant en couverture de l'encours maximum prévisionnel de production en accession A, la garantie de la société est mise en jeu. Le seuil de 50 % constitue une franchise absolue, en deçà de laquelle la société de garantie ne peut être appelée à couvrir la perte.

La perte est appréciée, lors de l'arrêté des comptes annuels, en fonction du résultat cumulé des cinq derniers exercices comptables relatifs à l'activité de vente susmentionnée. Les fonds propres B pris en compte sont les fonds propres moyens B sur les cinq dernières années.

9. Mode de saisine de la société de garantie.

Dès lors que la perte est constatée dans les conditions prévues à la clause type 8, la garantie est mise en jeu soit à l'initiative de la société de garantie, soit à la demande de l'organisme.

La décision de couverture ou de refus de couverture de la perte financière est notifiée à l'organisme dans un délai fixé dans la convention de garantie. Tout refus de couverture est motivé.

Mise en jeu de la garantie sur demande préalable de l'organisme.

La demande est présentée sur décision de l'organe dirigeant juridiquement compétent au sens du code de la construction et de l'habitation de l'organisme dans le délai et selon les modalités fixés dans la convention de garantie.

L'organisme joint, dans les délais impartis, une analyse financière des experts mandatés par la société de garantie ainsi que le rapport particulier prévu à la clause type 4 s'il est établi.

Mise en jeu de la garantie sans demande préalable de l'organisme.

Lorsque la société de garantie estime qu'il y a carence de l'organisme dans la mise en jeu de la garantie, elle fait une proposition à l'organisme dans le délai et selon les modalités fixés dans la convention de garantie.

L'organisme fournit à la société de garantie toute information complémentaire, ainsi qu'une analyse financière des experts mandatés par la société de garantie dans les délais impartis.

Titre IV : Environnement juridique.

10. Durée de la convention et de la garantie, modification de la convention.

I. - Sans préjudice des dispositions de la clause type 6, les conditions d'engagement de la société sont révisables chaque année à la date anniversaire de la convention :

- lorsque l'organisme demande à modifier l'encours maximum prévisionnel de production en accession A relatif à l'activité de vente mentionnée au premier alinéa de l'article L. 453-1 précité ;

- lorsque des pertes sont apparues au compte de résultat, au titre de l'année correspondante, du fait de l'activité de vente susmentionnée ;

- lorsque la société justifie d'un motif légitime et sérieux au regard des obligations notamment prudentielles lui incombant.

Par dérogation au premier alinéa, les conditions d'engagement de la société sont révisables lorsque, pour un motif légitime et sérieux, l'organisme demande, en cours d'exercice, à modifier l'encours maximum prévisionnel de production en accession A.

La révision des conditions d'engagement de la société est constatée dans un avenant.

II. - Le bénéfice de la garantie est acquis jusqu'à la sortie du stock du dernier lot garanti.

III. - Un organisme met fin à la convention de garantie lorsqu'il cesse toute activité de vente, mentionnée au I., avec un préavis d'un mois qui ne peut intervenir qu'après la sortie du stock du dernier lot garanti.

11. Confidentialité.

La société de garantie, ses membres et tout expert mandaté par la société ont une obligation de confidentialité et de secret professionnel pour toutes les informations qu'ils seront amenés à détenir sur les organismes, leurs filiales et leur activité, dans l'exercice de leurs fonctions.

