

ANNEXE 2 A L'ARTICLE R.353-90

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 mentionné à l'article 278 sexies I (1, 2, 3) du code général des impôts et mentionnées à l'ANNEXE I A L'ARTICLE R.353-90.

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 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 1
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

¹⁰ 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

²⁰ si le propriétaire est une personne morale, indiquer le nom de son représentant

1° - financé dans les conditions prévues par le chapitre 1er du titre I 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⁽³⁾ ;

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 4ème 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 modifiée⁽³⁾ ;

7° - logements appartenant à l'association foncière mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 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.

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...

Les conventions sont renouvelées par tacite reconduction par périodes triennales. Elles peuvent être résiliées 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 6 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.

³⁰ rayer la mention inutile ou indiquer les logements concernés par chaque variante

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 116 de la loi de finances pour 2002 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

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.

I – 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 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.

II – 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.

III – 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 3° de l'article R.331-15, 30% au moins des logements de l'opération, soit...⁽⁴⁾ 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

⁴⁰ indiquer le plus petit nombre entier permettant de respecter l'engagement de 30%

locale, que visent notamment à satisfaire le plan d'action départemental pour le logement des personnes défavorisées, à louer ...⁽⁵⁾ 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 constat 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'Etat 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 susmentionnée 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 occupés par 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.

⁵⁰ indiquer un nombre

Toutefois, lorsque l'opération ainsi financée comporte moins de 10 logements, 10% des logements, soit... logement, (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 116 de la loi de finances pour 2002 ou à l'une de ses filiales, le bailleur s'engage à louer, lors de la mise en service de l'immeuble :

- ...⁽⁶⁾ 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,
- ...⁽⁶⁾ 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.

IV – 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° 48-1366 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 des conditions définies par arrêté du ministre chargé du logement, à l'exception des bailleurs non soumis à l'article L.442-5.

Article 8

Montants des loyers maximum et modalités de révision

8-1 loyer au m² 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 fixé à...⁽⁷⁾ euros le mètre carré de surface utile.

Le prix mensuel du loyer maximum est fixé à... euros le m² 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.

⁶⁾ indiquer un nombre

⁷⁾ à 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).

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.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, 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 116 de la loi de finances pour 2002 ou à l'une de ses filiales, le loyer maximum est fixé à... € par m² 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 17d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

8-2 loyer au m² 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 fixé à⁽⁸⁾euros le mètre carré de surface corrigée.

Le prix annuel du loyer maximum est fixé àeuros 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 17d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Article 8bis

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° 48-1366 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960

⁸⁰ à 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).

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 leurs 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 m² de surface utile par mois. Ce loyer maximum est révisé chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17d 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 4 ou à l'article 6 de la présente convention.

Toutefois, lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 ou à l'une de ses filiales, les plafonds à prendre en considération pour l'application du présent article sont ceux définis au 1er 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 m² 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 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 17c de la loi modifiée du 6 juillet 1989.

Article 9bis

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° 48-1366 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 8bis.

Toutefois, lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 ou à l'une de ses filiales, les plafonds à prendre en considération pour l'application du présent article sont ceux définis au 1er 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

Lorsqu'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, lorsqu'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 caractère 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 ⁽⁹⁾.

- 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 ⁽¹⁰⁾.

⁹⁰ rayer la mention inutile

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 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 15 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 6 mois susvisé.

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 caractère 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, exceptées 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'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 au logements 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 caractère 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, 2ème et 3ème alinéas de la loi du 6 juillet 1989 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 116 de la loi de finances pour 2002 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 section 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 publics 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 œuvre.

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 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 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 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 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 ⁽¹⁰⁾

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

¹⁰⁰ le bailleur doit avoir, préalablement à sa signature, paraphé chacune des pages

Descriptif du programme de

.....

I – Désignation du ou des immeubles ⁽¹¹⁾ :

.....

II – Composition du programme quand le loyer est fixé au m² de surface utile ⁽¹²⁾ :

.....

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 (article 7 de la convention) ⁽¹³⁾

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% (article 7 de la convention) ⁽¹³⁾

.....

1bis) 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 (article R.111-2) :

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

.....

3bis) 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 (article R.353-16-2°) :

¹¹⁰ établie conformément à l’article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière

¹²⁰ selon que le loyer est calculé en surface utile ou en surface corrigée, le II ou le III sera rempli

¹³⁰ dans le cas où l’opération a été financée à l’aide du PLUS

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 € par m² de surface utile (*)	Coefficient propre au logement	Loyer maximum du logement en € (col 4 * col 5* col 6) (*)(**)
Colonne 1	Colonne 2	Colonne 3	Colonne 4	Colonne 5	Colonne 6	Colonne 7
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 € 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 :.....

III – Composition du programme quand le loyer est fixé au m² de surface corrigée ⁽¹⁴⁾ :

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 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 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 :.....

IV – Origine des propriétés ⁽¹⁵⁾ :.....

¹⁴⁰ selon que le loyer est calculé en surface utile ou en surface corrigée, le II ou le III sera rempli.

¹⁵⁰ établie conformément à l’article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière

V – Renseignements administratifs :

1° - Logements financés dans les conditions prévues à l'article 1, 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 1, 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 1, 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 :.....

