

DELEGATION

N° de convention :

la présente convention a été validée par l'Anah

le _____

Signature

Réservé à l'Anah

CONVENTION À LOYER SOCIAL OU TRÈS SOCIAL

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

Madame, Monsieur,

Vous êtes propriétaire bailleur et vous souhaitez bénéficier d'un abattement fiscal de **60 %⁽¹⁾** sur les revenus fonciers de votre logement. Pour cela, vous devez conclure avec l'Anah la convention de loyer à niveau social ou très social ci-dessous.

C'est l'Anah qui fixe localement le montant du loyer maximal à respecter pour votre convention, en fonction du niveau des loyers de marché et de la situation géographique des logements. Ces loyers sont dans tous les cas inférieurs à des plafonds déterminés réglementairement au niveau national. Cette convention avec l'Anah devra être conclue, soit avant la signature du bail, soit avant la date de prise d'effet de ce bail ou, le cas échéant, la date de son renouvellement, soit au plus tard deux mois après la signature ou la prise d'effet du bail ou de son renouvellement.

Passé ce délai, la signature de la convention ne sera plus possible.

La convention s'accompagne d'un document dénommé « Engagements du bailleur » qui récapitule les principaux engagements que vous aurez pris à la signature de la convention.

Après signature du bail, vous adresserez ce document complété et signé à l'Anah qui pourra ensuite le signer.

Il vous est recommandé de lire attentivement le contenu de ces documents.

Pour des renseignements complémentaires, vous êtes invité(e) à contacter avant tout engagement de votre part :

- pour des questions relatives aux caractéristiques du logement (définition de la surface habitable, normes de décence...), aux conditions de location (plafonds de ressources et de loyer, nature du bail...) ou pour connaître les avantages et obligations liés à la signature de cette convention : la délégation locale de l'Anah du département où est situé ce logement, sur www.anah.fr ou en s'adressant au n° indigo 0 820 15 15 15 (0,15 € HT/mn) ;
- pour toutes questions particulières relatives au statut fiscal de votre logement : les services fiscaux dont relève votre foyer fiscal ou sur www.impots.gouv.fr.

Votre délégation de l'Anah

⁽¹⁾ Porté à 70 % 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.

Cette disposition n'est applicable que dans les communes incluses dans les zones A, B1 et B2 de l'arrêté du 29 avril 2009.

Vu les articles L. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation notamment les articles L. 321-4 et L. 321-8. Vu le code général des impôts et notamment l'alinéa m) du 1° du I de l'article 31.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans les formulaires. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès de l'Anah ou auprès du centre des impôts dont vous dépendez. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant.

Secteur locatif social

Annexe II à l'article R. 321-23 du code de la construction et de l'habitation

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

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 :

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 : Étage :

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 où 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 : ans (ne peut être inférieure à 6 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 1^{er} 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 1^{er} janvier de chaque année, à partir de la date de signature de la convention, dans les conditions prévues au 2^{ème} alinéa de l'article 17 d) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée).

Disposition modifiée ;

Ce loyer maximum est révisé chaque année au 1^{er} janvier, à partir de la date de signature de la convention, selon les modalités prévues au premier alinéa de l'article L.353-9-2 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire en fonction de l'indice de référence des loyers prévu au d) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

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. 321-22-1 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 équivalent 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 équivalent à 9 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

Le bailleur

à, le

L'Anah (*indiquer la fonction du signataire*)