

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 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.

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 (Service 0,05 €/min + prix appel) ;
- 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

^(*) La conclusion de cette convention peut vous permettre, sous certaines conditions, de bénéficier d'un abattement fiscal sur les revenus fonciers de votre logement.

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'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.

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 agréé en application de l'article L. 365-4 du Code de la construction et de l'habitation 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 appliqué ne doit pas dépasser le montant du loyer maximal fixé dans la présente convention tant entre le bailleur et l'organisme locataire qu'entre l'organisme locataire et le sous-locataire. Il ne doit pas y avoir fourniture de prestation hôtelière ou para hôtelière et l'occupant du logement doit remplir les conditions de ressources. Ce logement ne peut être occupé à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction.

Un logement occupé par un locataire peut être conventionné à l'occasion du renouvellement du bail.

La location ne peut pas être conclue avec :

- un membre du foyer fiscal du signataire de la convention ;
- un ascendant ou un descendant du signataire de la convention ;
- l'un des associés de la société signataire de la convention ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé.

● 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 chaque année au 1^{er} janvier.

● Conditions spécifiques d'attribution pour un logement très social

Lorsque la convention est conclue 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 (portant notamment sur les conditions relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, sur les éléments d'équipement et de confort et sur 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 habitable dite fiscale à , €.

Ce loyer maximum est révisé au 1^{er} janvier de chaque année, à partir de la date de signature de la convention, en fonction de l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre de l'année précédente.

Loyer maximal au m² de surface habitable dite fiscale actualisé à la validation de la convention le cas échéant : , €.

Loyer mensuel pratiqué figurant dans le bail hors charges locatives : , €.

Encadré à remplir à la signature du bail

VI. SUIVI, INFORMATIONS 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. Le bailleur s'engage à informer les professionnels chargés de la vente ou de la mutation du bien et notamment le notaire, de l'existence de cette convention et des engagements qu'elle comporte, afin qu'ils soient mentionnés dans l'acte de mutation. En cas de mutation de propriété du logement, la convention s'impose de plein droit au nouveau propriétaire et les engagements de la convention en cours sont obligatoirement mentionnés dans l'acte de mutation (article L. 321-11 du Code de la construction et de l'habitation) ; un avenant précisant l'identité du nouveau propriétaire est signé entre celui-ci et l'Agence nationale de l'habitat.

VII. SANCTIONS ET LITIGES

● Sanctions

En cas de non respect des dispositions de la convention ou en cas de résiliation de la convention, le bailleur s'expose à des sanctions prévues par l'article R. 321-22-1 du Code de la construction et de l'habitation et le Règlement général de l'Anah sans préjudice d'éventuelles sanctions fiscales ainsi qu'à la remise en cause des avantages liés à la convention. En outre, en cas de fausse déclaration ou de manœuvre frauduleuse, le bailleur s'expose également à des poursuites judiciaires éventuelles.

● 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.

VIII. DISPOSITIONS FISCALES

Pour le bénéfice de la déduction spécifique des revenus fonciers prévue au o) du 1° du I de l'article 31 du Code général des impôts (CGI), le bailleur s'engage à respecter l'ensemble des conditions mentionnées dans la présente convention et, notamment, l'engagement de louer le logement pendant toute la durée de la convention dans le respect des dispositions relatives au niveau de loyer et aux plafonds de ressources du locataire.

Lorsque le bailleur est une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, le bénéfice de cette déduction spécifique des revenus fonciers s'applique aux associés personnes physiques de la société. Dans ce cas, chaque associé de la société doit s'engager à conserver la totalité de ses parts pendant la durée de la convention. L'engagement de conservation des titres est constaté lors du dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la déduction spécifique est demandé pour la première fois.

Le bailleur est également informé que le bénéfice du dispositif fiscal est incompatible avec le maintien éventuel du logement sous le régime du micro foncier.

Le bailleur atteste que le logement ne fait pas l'objet d'un dispositif fiscal incompatible avec le bénéfice de la déduction spécifique.

Fait en 2 originaux

à, le

Le bailleur

à, le

L'Anah (indiquer la fonction du signataire)