

## Annexe 5

# PSLA - Circulaire n° 2004-11 du 26 mai 2004

Circulaire n° 2004-11 du 26 mai 2004 relative à la mise en œuvre du nouveau dispositif de location-accession - Prêt social de location-accession (PSLA) .

## Annexe IV - La convention-type

Convention-type conclue entre l'Etat et les personnes morales sollicitant une décision d'agrément, en vue de la réalisation de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession, en application des articles R.331-76-5-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH)

Le préfet du département de ..... , agissant au nom de l'Etat,

D'une part,

et la [ dénomination de l'organisme ou société ], représentée par ..... qui sera dénommée « le vendeur »

D'autre part,

sont convenus de ce qui suit :

### I - Dispositions générales

La présente convention est conclue en application des dispositions du II de l'article R.331-76-5-1 qui subordonne l'octroi de l'agrément à la passation d'une convention entre l'Etat et le vendeur en vue de la construction ou de l'acquisition, au moyen d'un prêt mentionné au I de l'article R.331-76-5-1, de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession.

L'opération concernée est réalisée sous le régime de contrats de location-accession répondant aux conditions de la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété et à celles de la présente convention. Est qualifié de location-accession le contrat par lequel le vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, après une période de jouissance à titre onéreux, qualifiée de phase locative, la propriété d'un logement moyennant le paiement fractionné du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option.

#### Art. 1er - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir, dans le cadre de l'opération de location-accession projetée à [ lieu de l'opération ], les engagements réciproques de l'Etat et du vendeur. L'Etat s'engage à faire bénéficier le vendeur d'avantages fiscaux, sous réserve du respect par celui-ci des dispositions législatives ou réglementaires applicables. Le vendeur donne son adhésion à l'occasion de la réalisation de l'opération à des engagements définis par les dispositions des II et III ci-dessous.

#### Art. 2 - Nature de l'opération

## **Annexe 5**

L'opération porte sur un programme de construction / d'acquisition de .....logements neufs situés à

x logements de [type...] d'une surface utile de :

x logements de [type...] d'une surface utile de :

## **II - Engagements du vendeur en phase locative**

### **Art. 3 - Conditions de ressources des locataires-accédants**

Le vendeur s'engage à réserver les logements à des ménages dont les ressources annuelles n'excèdent pas, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession, les plafonds de ressources mentionnés à l'article R.331-66 du Code de la construction et de l'habitation.

### **Art. 4 - Conditions relatives à la partie de la redevance correspondant à la jouissance du logement**

Le vendeur s'engage à ce que la fraction de la redevance correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement n'excède pas les plafonds de loyer prévus à l'annexe I de l'arrêté du 26 mars 2004.

Pour l'opération relevant de la présente convention, il s'agit de [montants à préciser].

## **III - Engagements du vendeur en phase d'accession**

### **Art.5 - Conditions de prix des logements**

Les contrats de location-accession peuvent prévoir une ou plusieurs dates de levée d'option et définir, dans ce cas, les prix de vente correspondants. Le prix de vente doit être minoré de 1,5% par an, en application du II de l'article R.331-76-5-1.

Les prix de vente des logements avant minoration ne peuvent excéder les plafonds de prix maxima, définis en €/m<sup>2</sup>, à l'annexe II de l'arrêté du 26 mars 2004.

Pour la présente opération, les prix de vente des logements avant minoration se décomposent de la manière suivante :

Type 1.....

Type 2.....

Type 3.....

soit un prix moyen, par m<sup>2</sup> de surface utile, de .....

Ces prix de vente ne peuvent pas être indexés sur l'indice du coût de la construction.

## **Annexe 5**

### **Art. 6 – Offre de financement d'un établissement de crédit**

Le vendeur certifie qu'il dispose de l'engagement d'un établissement de crédit prévu au II de l'article R.331-76-5-1.

### **Art. 7 - Dispositif de sécurisation de l'accédant pendant la phase d'accession**

Le vendeur s'engage à faire bénéficier l'accédant des garanties de rachat du logement et de relogement prévues au II de l'article R.331-76-5-1 ; en outre, il s'engage à proposer au locataire-accédant, en cas de non-levée d'option, un logement locatif correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

## **IV - Dispositions de contrôle et d'application**

### **Art. 8 - Suivi de l'opération**

Le vendeur s'engage à fournir à tout moment à la demande du représentant de l'Etat toutes les informations et documents nécessaires à l'exercice de ce suivi.

### **Art. 9 - Contrôle**

Les opérations sont soumises au contrôle de la mission interministérielle d'inspection du logement social.

### **Art. 10 – Conséquences de l'inexécution des obligations**

Si le vendeur ne respecte pas les conditions prévues par la réglementation, il s'expose à devoir restituer tout ou partie des avantages dont il aura bénéficié pour la réalisation de l'opération.

### **Art. 11 - Date d'effet de la convention**

La présente convention prend effet à compter de la date de signature par les deux parties.

Fait à ....., le