

2018 D N° 10513

PRDI

Date : 11/07/2018

Volume : 2018 P N° 5776

Formulaire de publication

(pour l'établissement d'opérations de publicité foncière)

DROITS : Néant

SERVICE DE LA
 PUBLICITE FONCIERE

CSI : 15,00 EUR

Droits : Néant

TAXES:

CSI⁽¹⁾

TOTAL

94 1 01 2017 99864 22910

Annexe I à l'article R.353-1 du CCH

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.

- Modifiée par Décret n°2011-1191 du 26 septembre 2011 - art. 5

Convention type conclue entre l'Etat et IMMOBILIERE 3 F ⁽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 construction neuve d'un ensemble immobilier de 20 logements collectifs dont 11 logements financés en PLUS et 4 logements financés en PLAI située au 90 avenue de Paris à VILLEJUIF (94800).

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 IMMOBILIERE 3 F ⁽¹⁾, au capital de 214 879 299 € dont le siège social se situe 159, rue Nationale 75638 PARIS Cedex 13 ou et identifié au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le SIREN n° 552 141 533, représentée par Madame Pascale GUIGOU, Directrice de l'Agence DCIF Sud Est ⁽²⁾, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 19 Février 2018 de Monsieur Philippe LE GAC, Directeur de La construction Ile-de-France, dénommé (e) ci-après, le bailleur,

D'autre part,

sont convenus de ce qui suit :

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiées s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

PL

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 construction neuve d'un ensemble immobilier 20 logements collectifs dont 11 logements financés en PLUS et 4 logements financés en PLAI située au 90 avenue de Paris à VILLEJUIF (94800), 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 2067.

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 du code de la construction et de l'habitation, 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 (A.P.L)

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 25 % des logements soit 3 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, 5% des logements soit 1 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 4 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 0 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.

PA

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...¹ 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.

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.

¹ Indiquer un nombre.

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 du code de la construction et de l'habitation, 10 % des logements de l'opération, soit 1 logements, 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 0 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 du code de la construction et de l'habitation ou à l'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation 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 du code de la construction et de l'habitation est fixé à 6,97 € le m² par mois en surface utile pour le type PLUS et 6,22 € le m² par mois en surface utile pour le type PLAI. (Valeur janvier 2014 zone 1)

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.

RA

Article 9 bis

Sans objet

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 m² de surface utile par mois. Ce loyer maximum est révisé chaque année, le 1^{er} 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

Sans objet

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..... euros par m² et par mois.

Cette majoration de loyer s'applique pendant une durée de.....mois et concerne..... m² 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 m², 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 1^{er} janvier et le 1^{er} juillet en cours de contrat de location.

RA

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

Article 10 bis

Sans objet

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

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 du code de la construction et de l'habitation. 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 du code de la construction et de l'habitation. 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 du code de la construction et de l'habitation, 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 du code de la construction et de l'habitation.

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 du code de la construction et de l'habitation, 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 du code de la construction et de l'habitation, et dans les conditions prévues par l'article L. 353-15-1 du même code.

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.

RA

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 œuvre.

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).

Fait en quatre originaux à Créteil, le 26 JAN. 2017

Le bailleur ⁽⁵⁾

Le préfet,

Par délégation,

Immobilière 3F 

Groupe ActionLogement

159, rue Nationale - 75638 PARIS Cedex 13

Tél : 01 40 77 15 15 - Fax : 01 40 77 34 10

La Directrice d'Agence

Pascale GUIBOUT

La cheffe du bureau
"Etudes Locales
et Suivi des Bailleurs"

Charlotte CONTON

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

Le Préfet du Val de Marne certifie que :

- ☐ la convention établie sur 18 pages dont 4 pages d'annexe a été collationnée et est conforme à l'original
- ☐ l'identité du signataire de la convention lui a été régulièrement justifiée au vu de l'extrait K bis du Registre du Commerce et des Sociétés

Document prévu par l'article 1er des annexes I et II à l'article R. 353-1 du code de la construction et de l'habitation

Description de l'opération de construction neuve d'un ensemble immobilier de 11 logements PLUS et 4 logements PLAI située 90 avenue de Paris à Villejuif (94800).

1° Désignation du ou des immeubles (6).

L'ensemble est construit sur un terrain à bâtir, cadastré :

Section Q n°21 90 avenue de Paris d'une surface de 00 ha 15 a 66 ca

Fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié à la conservation des hypothèques de Créteil 2 le 28 Octobre 2014 – volume 2014 P n° 7478

Les lots concernés par la convention sont :

- pour les logements de 102 à 121
- pour les emplacements couverts pour véhicule automobile de 216 à 271

2° Nature de l'opération et financement.

Construction neuve d'un ensemble immobilier de 11 logements PLUS et 4 logements PLAI située 90 avenue de Paris à VILLEJUIF (94800).

3° Composition de l'opération :

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 :

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

A. Locaux auxquels s'applique la présente convention Les éléments ci-après sont décrits par immeuble ou programme immobilier :

1. Nombre des logements locatifs par type de logements :

3 T2

8 T3

4 T4

R

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 du code de la construction et de l'habitation 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 : 3

- nombre de logements prévus au second alinéa du III a de l'article 8 : 0

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 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux, dans la limite de 120 % de ces plafonds (art. 8 de la convention) : 1

1 bis. Surface utile : 1007,57 m²

2. Surface habitable totale (art. R. 111-2) : 976,90 m²

3. Surface totale des annexes entrant dans le calcul de la surface utile (art. R. 353-16 (2°)) : 61,33 m²

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°)) : 1007,57 m²

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

Collectifs PLUS :

Désignation des logements	Etage	Désignation des types	Surface habitable	Surface réelle des annexes	Surface utile (Surf. habitable + 50% des annexes)	Coefficient propre au logement	Loyer en euros par m ² de SU	Loyer maximum en euros/mois
1111	R+1	3P	64,60	3,82	66,51	0,9300	6,97	431,12
1113	R+1	3P	69,00	3,33	70,67	1,0188	6,97	501,83
1121	R+2	3P	64,60	3,82	66,51	0,9450	6,97	438,08
1122	R+2	3P	67,16	3,33	68,83	1,0315	6,97	494,86
1123	R+2	3P	69,05	3,33	70,72	1,0181	6,97	501,84
1124*	R+2	4P	84,94	4,38	87,13	0,9756	6,97	592,48
1131	R+3	3P	64,60	3,82	66,51	0,9600	6,97	445,03
1132**	R+3	3P	67,16	3,33	68,83	1,0461	6,97	501,86
1134	R+3	4P	84,94	4,38	87,13	0,9870	6,97	599,40
1135*	R+3	2P	38,52	3,97	40,51	1,0862	6,97	306,69
1144	R+4	4P	73,38	5,67	76,22	1,0339	6,97	549,26
Total			747,95	43,18	769,54			5 362,46

Collectifs PLAI :

Désignation des logements	Etage	Désignation des types	Surface habitable	Surface réelle des annexes	Surface utile (Surf. habitable + 50% des annexes)	Coefficient propre au logement	Loyer en euros par m ² de SU	Loyer maximum en euros/mois
1112*	R+1	3P	67,16	3,33	68,83	0,9879	6,22	422,26
1114	R+1	4P	84,94	6,53	88,21	0,9523	6,22	521,65
1115	R+1	2P	38,33	4,32	40,49	1,0570	6,22	267,02
1125	R+2	2P	38,52	3,97	40,51	1,0615	6,22	267,04
Total			228,95	18,15	238,04			1 479,11
TOTAL			976,90	61,33	1 007,61			6 841,57

PA

* logements réservés Préfecture

** logements réservés Préfecture – Fonctionnaire

(a) Les majorations prévues au deuxième alinéa de l'article 9 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 : 10 emplacements de parking PLUS - PLAI en sous-sol.

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.
10 emplacements de parkings PLUS - PLAI en sous-sol	40,50€

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 convention. Sans objet.

Locaux commerciaux (nombre) :

Bureaux (nombre) :

Autres :....

4° Origine des propriétés ² :

Acte de vente du 31 octobre 2014 reçu par Maître Nathalie PIETRINI, soussigné, notaire de la Société Civile Professionnelle dénommée « Gilles SAVRY de BEAUREGARD, Vincent GERARD, Jean-Marie GUIBERT, Virginie FOUCAULT, Thierry VAILLANT, Pascal EROUT et Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE, notaires associés » titulaire d'un Office Notarial à PARIS (16^{ème} arrondissement) 32 avenue Raymond Poincaré, avec la participation de Maître Pierre MOLINIE, Notaire à PARIS (8^{ème}) 104 rue du Faubourg Saint-Honoré, publié et enregistré le 5 novembre 2014 au Service de la Publicité Foncière de CRETEIL, 2^{ème} bureau, Volume 2014 P n°7691

L'immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division établi le 30/09/2014 par Maître Jean-Marie GUIBERT, Notaire Associé au 32 avenue Raymond Poincaré à Paris 16^{ème}. Publié et enregistré le 28/10/2014 au service de la publication foncière de CRETEIL, 2^{ème} bureau, Volume 2014 P n° 7478.

² Etablie conformément à l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

24

5° Renseignements administratifs :

5.1. Permis de construire : PC 094076 13W1049 obtenu le 23 décembre 2013

5.2. Date prévisible ou effective d'achèvement des travaux de construction ou d'amélioration : 1^{er} trimestre 2017

5.3. Date d'achat : 1^{er} trimestre 2017

5.4. Modalités de financement.

- Financement principal : Prêt PLUS - PLAI

- date d'octroi du prêt : 7 avril 2016

- date de transfert du prêt :

- numéro du prêt : 48551

- durée : 60 ans

- Financement complémentaire : Collecteurs 1%, fonds propres

Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité : 1^{er} trimestre 2017

26 JAN. 2017

Fait à Créteil, le

Le bailleur,

Le préfet,

Immobilière 3F



Groupe ActionLogement

159, rue Nationale - 75638 PARIS Cedex 13

Tél. : 01 40 77 15 15 - Fax : 01 40 77 34 10

La Directrice d'Agence

Pascale GUIOOU

Par délégation,
La cheffe du bureau
"Etudes Locales
et Suivi des Bailleurs"

Charlotte GOUTON