



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



N°15701*02

Conventionnement

DÉLÉGATION

N° de convention

La présente convention a été validée par l'Anah

le

Signature

Réservé à l'Anah

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

(décret 2022 – 465 du 31 mars 2022)

Convention-type applicable au secteur locatif intermédiaire et au secteur locatif social portant sur un logement loué dans le cadre d'un bail à ferme bénéficiant de subventions pour travaux.

Convention conclue entre l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et M. (ou la société)
..... en application des articles L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation
(n'ouvrant pas droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement), L. 321-8 du même code (ouvrant droit au
bénéfice de l'aide personnalisée au logement) et D. 321-23 du même code (annexe IV).

L'Anah, représentée par :

le **délégué de l'agence** dans le département :

ou

le **président du Conseil départemental ou de l'établissement public de coopération intercommunale**, ou son représentant, ayant conclu la convention prévue à l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) :

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 pour le logement ci-après désigné, suivant son affectation à la location intermédiaire ou sociale.

A - Adresse précise du logement :

N° Voie

Code postal : Commune :

Bâtiment : Escalier : Porte : Étage :

B - Surface habitable du logement (art. R. 156-1 du CCH) m²

C - Surface des annexes ou varangues entrant dans le calcul de la surface habitable, dite fiscale, définie par l'article D. 321-27 du CCH (la moitié des annexes dans la limite de 8 m² pour les logements situés en métropole ou les varangues dans la limite de 14 m² pour les logements situés dans les départements et régions d'outre-mer): m²

D - Surface habitable, dite fiscale totale, du logement (D = B+C) : m²

E - Référence cadastrale du logement :

F - Nature de l'affectation (intermédiaire ou sociale) :

II. AIDE(S) ACCORDÉE(S) PAR L'ANAH

Les travaux d'amélioration doivent conduire à mettre à minima les logements en conformité avec les caractéristiques du logement décent définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié et doivent figurer dans la liste prévue à l'article R. 321-15 du CCH.

Le programme de travaux est décrit dans le dossier de demande de subventions.

III. PRISE D'EFFET, PROLONGATION, RÉSILIATION DE LA CONVENTION

Date de **prise d'effet** :

Durée de la convention : an(s)

Date d'**expiration** de la convention :

Prolongation de la convention : la prolongation de la convention par période de trois ans 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'Anah, notamment en cas d'inexécution de ses engagements par le bailleur. Dans ce cas, le reversement total ou partiel de toute subvention versée par l'Anah dans les conditions prévues aux articles R. 321-5 et R. 321-21 du CCH peut être prononcé.

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.

IV. CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS, CONDITIONS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES ET CONDITIONS SPÉCIFIQUES D'ATTRIBUTION

● 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 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 locataires dont les revenus, à la date de signature du bail, n'excèdent pas les plafonds de ressources définis :

- au 1 du II et au 3 du II de l'article 2 terdecies de l'annexe III au code général des impôts (CGI) pour les logements affectés à la location intermédiaire ;
- au a du 2 du II et au 3 du II de l'article 2 terdecies de l'annexe III au CGI pour les logements affectés à la location sociale.

V. CONTRAT DE LOCATION ET INFORMATION DU LOCATAIRE

Le bail conclu entre le bailleur et le locataire doit être conforme aux dispositions du titre I^{er} du livre IV du code rural et de la pêche maritime ainsi qu'à celles du chapitre I^{er} du titre II du livre III du CCH.

Pour les logements soumis aux dispositions de l'article L. 321-8 du CCH ouvrant droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL), le contrat de location doit prévoir que le loyer est payé mensuellement à terme échu.

Pour les logements soumis aux dispositions de l'article L. 321-4 du CCH n'ouvrant pas droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL), le contrat de location doit prévoir que le loyer est payé mensuellement à terme à échoir.

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 modifié (portant notamment sur les conditions relatives à la sécurité physique et 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 bailleur porte sur la quittance le montant du loyer maximum applicable au logement. Six mois avant son terme, il informe le locataire de la date d'expiration de la convention.

VI. MONTANT DU LOYER MAXIMAL ET MODALITÉS DE RÉVISION

Le bailleur s'engage à louer le logement, à la date de la signature du bail, de sa tacite reconduction ou de son renouvellement, à un loyer inférieur aux plafonds de loyer définis au I de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au CGI, suivant l'affectation du logement à la location intermédiaire ou sociale, et devant respecter par ailleurs les dispositions prévues à l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime.

Le loyer pratiqué par le bailleur **ne doit pas excéder le loyer maximal qui est fixé au mètre carré de surface habitable** dite fiscale à , €.

VII. 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'Anah dans un délai de deux mois suivant l'événement.**

Le bailleur **s'engage à fournir à tout moment**, à la demande de l'Anah, 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 CCH) ; un avenant précisant l'identité du nouveau propriétaire est signé entre celui-ci et l'Anah.

VIII. 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 D. 321-22-1 du CCH 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.

● Conditions d'octroi du bénéfice de la réduction d'impôt

Pour le bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 tricies du 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 prévues aux articles 2 terdecies H et 2 terdecies I de l'annexe III au CGI.

Lorsque le bailleur est une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier (SCPI), le bénéfice de cette réduction d'impôt 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 réduction d'impôt 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 microfoncier.

Le bailleur atteste que le logement ne fait pas l'objet d'un dispositif fiscal incompatible avec le bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 tricies du CGI.

● Obligation déclarative et de conservation de titres

Le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 tricies du CGI est tenu de joindre à sa déclaration d'ensemble des revenus une copie de la présente convention validée par l'Anah et comportant son engagement de location, dans les conditions prévues à l'article 46 AZA quindécies de l'annexe III au CGI.

Des obligations déclaratives supplémentaires et de conservation de titres sont par ailleurs prévues aux articles 46 AZA sexdecies et 46 AZA septdecies de l'annexe III au CGI, lorsque l'immeuble appartient à une société.

● Résiliation

En cas de résiliation de la convention, l'Anah informe l'administration fiscale afin qu'elle reprenne l'avantage mentionné à l'article 199 tricies du CGI, dans les conditions prévues à son VIII.

Fait en deux originaux,

à,
le

Le bailleur

Signature

à,
le

L'Anah (indiquer la fonction du signataire)

Signature