

CONTRAT PRELIMINAIRE A UN CONTRAT DE  
LOCATION-ACCESSION D'UN LOGEMENT

LOT N°

« Roy-Home – THOUARÉ SUR LOIRE »

ACCESSION ABORDABLE



Illustrations non contractuelles

Entre les soussignés :

La Société Coopérative de production d'Habitations à Loyer Modéré La Maison Familiale de Loire-Atlantique, S.A. Coopérative à capital variable, siège social sis Allée Jean Raulo 44 814 SAINT-HERBLAIN, immatriculée au RCS de NANTES sous le n° 869 800 359, représenté par Mickaël HARDOUIN en qualité de Directeur,

Ci-après désignée « **le RESERVANT** »  
D'une part,

Et

**RESERVATAIRE**

Nom : \_\_\_\_\_

Nom de jeune fille : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Adresse mail : \_\_\_\_\_

Tél. domicile : \_\_\_\_\_

Tél. portable : \_\_\_\_\_

Profession : \_\_\_\_\_

Date et lieu de naissance :  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**CO-RESERVATAIRE**

Nom : \_\_\_\_\_

Nom de jeune fille : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Adresse mail : \_\_\_\_\_

Tél. domicile : \_\_\_\_\_

Tél. portable : \_\_\_\_\_

Profession : \_\_\_\_\_

Date et lieu de naissance :  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**SITUATION FAMILIALE**

Célibataire(s)       Concubinage       PACSé(s) le \_\_\_\_\_       Divorcé(s) le \_\_\_\_\_

En instance de divorce

Marié(s) à : \_\_\_\_\_ Le : \_\_\_\_\_

Régime matrimonial : \_\_\_\_\_ (obligatoire)      Nbre enfants à charge : \_\_\_\_\_

Pour les personnes physiques, joindre obligatoirement la photocopie de la carte d'identité ou du passeport.

Ci-après désigné « **le RESERVATAIRE** »  
D'autre part,

## PREAMBULE

Les conditions d'accès à la propriété de ces logements revêtent, pour le réservant en sa qualité de Société HLM, un caractère social. Le protocole d'accord conclu le 28 mars 2002 entre la Fédération des coopératives HLM et le secrétariat d'Etat au logement prévoit que :

- les coopératives ne peuvent vendre des logements qu'à des ménages respectant les plafonds de ressources requis par les prêts PLI (Prêt Locatif Intermédiaire), 10 % des ménages devant être sous les plafonds des prêts PAS (Prêt Accession Sociale), et sous les plafonds PSLA dans le cadre des contrats de Location-Accession (indiqués en annexe 1).

La loi du 10 septembre 1947, dans son article 3, prévoit quant à elle que « Les coopératives ne peuvent admettre les tiers non sociétaires à bénéficier de leurs services ».

Le réservataire devra à ce titre, se porter acquéreur d'une action, d'un montant de 16 €, dès la signature du présent contrat, par chèque libellé au nom de Maison Familiale de Loire-Atlantique.

### I - PROJET DE CONSTRUCTION - DESCRIPTION GENERALE DU PROGRAMME

Sur deux terrains sis à THOUARÉ-SUR-LOIRE, ZAC des Deux Ruisseaux (44 470), formant les îlots OP4 et OP4 bis de ladite ZAC, le réservant projette de réaliser un ensemble immobilier à usage d'habitation comprenant 18 logements collectifs et 11 logements individuels, en copropriété, en accession abordable à la propriété. L'opération envisagée est dénommée « Roy-Home ».

Pour cette opération, deux demandes de permis de construire ont été déposées le 1<sup>er</sup> août 2014 pour la construction de 29 logements (18 logements collectifs et 11 logements individuels) et leurs places de stationnement. Ces permis portant les numéros PC n° 044 204 14 Z1041 et PC n° 044 204 14 Z1042 ont été obtenus le 7 novembre 2014 par La Maison Familiale de Loire-Atlantique.

### II - AGREMENT DE LA DDTM

MFLA déposera une demande d'agrément PSLA auprès de Nantes Métropole, attributaire par délégation de l'Etat, avant le 31/12/2015.

L'obtention du dit agrément constitue une condition suspensive des présentes.

### III - PRET SOCIAL LOCATION ACCESSION

MFLA déclare qu'elle entend financer cette opération au moyen d'un Prêt Social Location-Accession (PSLA).

L'obtention de ce prêt constitue une condition suspensive des présentes.

### IV - FINANCEMENT DE LA PHASE ACCESSION

Le RESERVANT s'oblige à justifier au RESERVATAIRE, lors de la régularisation du contrat de location-accession, de l'engagement d'un établissement de crédit de proposer à l'accédant un ou plusieurs prêts conventionnés en vue de financer le transfert de propriété, et dont la charge totale de remboursement mensuelle n'excède pas, au moment de la levée d'option, le montant de la redevance versée au titre du mois précédant le transfert de propriété.

Il est entendu que l'offre de prêt qui sera établie au moment de la levée d'option fera l'objet d'une demande préalable de crédit signée par le réservataire, et d'un accord de l'établissement de crédit en fonction des critères de solvabilité (notamment taux de charge, disponible par personne) et de garanties habituelles (garantie sur le bien financé mais aussi sur les personnes au titre de la couverture assurance).

### V - RESERVATION

Une fois le Prêt Social Location-Accession et l'agrément de la DDTM obtenus, après avoir établi la désignation des lots, l'état descriptif de division - règlement de copropriété de l'ensemble immobilier, avoir réalisé l'opération de construction, le RESERVANT s'engage à signer un contrat de Location-Accession dans les formes requises par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 et s'interdit de conclure au profit de tout autre personne un contrat de vente ou de location-accession sur les biens et droits immobiliers objet des présentes.

## CECI EXPOSE, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1<sup>er</sup> : RESERVATION

MFLA réserve à M .....  
qui accepte(nt), dans les conditions de l'article 3 de la loi du 12 juillet 1984.

Dépendant de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné :

#### DESIGNATION

#### COMPOSITION DES LIEUX

|                   |                         |                     |
|-------------------|-------------------------|---------------------|
| Logement n°       | .... Pièces principales | .... Dégagement(s)  |
| Parking n°        | .... Salle(s) de bains  | .... Salle(s) d'eau |
| Jardin potager n° | .... Cuisine            | .... Chambre(s)     |

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| Surface habitable : | ..... m <sup>2</sup> environ |
| Balcon :            | ..... m <sup>2</sup> environ |
| Loggia :            | ..... m <sup>2</sup> environ |
| Jardin d'hiver :    | ..... m <sup>2</sup> environ |

La consistance du local réservé résulte en outre du plan annexé au présent contrat et dont le réservataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Les plans visés ci-annexés sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à mise au point des plans d'exécution avec les entreprises.

Il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 4% par rapport à la surface habitable du bien vendu ne pourront fonder aucune réclamation.

Etant précisé que la nature et la qualité des matériaux utilisés à son édification, et l'indication des équipements collectifs, sont sommairement décrits dans une note descriptive sommaire annexée aux présentes après visa des deux parties.

Il est expressément stipulé par le RESERVANT, ce dont le RESERVATAIRE lui donne acte, qu'il conserve la faculté de décider de ne pas réaliser l'opération précitée, notamment dans les cas suivants, ceux-ci n'étant pas limitatifs :

- Si les conditions de prix de revient n'étaient pas compatibles avec le prix prévisionnel de vente.
- Si le maintien du délai de livraison était rendu impossible.
- Si la pré-commercialisation n'atteint pas 40 % du Chiffre d'affaires.

Le contrat de location-accession visé au point V du préambule sera conclu avant la livraison de l'immeuble au locataire accédant avec garantie de l'achèvement dans les conditions prévus à l'article 6-1 de la loi du 12 Juillet 1984. Sous peine de résiliation de l'agrément, un contrat de location-accession doit avoir été signé dans un délai de 18 mois suivant la déclaration d'achèvement de l'immeuble.

### ARTICLE 2 - PRIX DE VENTE

Le RESERVANT s'oblige à signer un contrat de LOCATION - ACCESSION dans les conditions de l'article 4 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, moyennant un prix et une redevance.

1°) Le prix Hors Taxes s'élève à \_\_\_\_\_ € HT (en chiffres) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Hors Taxes (en toutes lettres).

La TVA applicable à l'opération sera celle en vigueur au jour de la signature de la levée d'option. En cas de modification légale en matière de TVA, d'impôt ou autre taxe frappant les éléments constitutifs du prix, ce dernier sera ajusté en conséquence lors de la vente.

Le présent contrat est conclu à un prix, TVA au taux de 5,5 % comprise, de :

\_\_\_\_\_ € TTC (en chiffres) \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ Toutes Taxes Comprises (en toutes lettres).

Ce prix ne tient pas compte des frais d'acte notarié et de publicité foncière.

Ce prix sera minoré de 1 % par an à compter de la date de la 1<sup>ère</sup> entrée dans les lieux. Précision étant ici faite que la levée d'option par le RESERVATAIRE pourra intervenir à sa convenance, après l'obtention de l'agrément définitif et après une phase locative lui permettant de vérifier sa capacité à assumer le paiement des mensualités futures du prêt, et de constituer l'apport nécessaire au paiement du prix.

2°) En outre le RESERVATAIRE s'engage à verser pendant la durée du contrat de location-accession une redevance mensuelle dont le montant est arrêté à la somme totale de \_\_\_\_\_ € par mois. Cette redevance mensuelle devra être réglée au plus tard dans les cinq jours suivant la fin du mois concerné.

La redevance sera composée de deux parties :

- une partie « A » sera constitutive du droit de l'accédant à la jouissance et demeurera acquise à MFLA, même en l'absence de levée d'option par l'accédant ; elle s'élève à la somme de \_\_\_\_\_ € par mois. Cette partie de la redevance sera révisable chaque année en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction.
- la seconde partie « B » sera constitutive de l'épargne de l'accédant et viendra s'imputer sur le prix, à la levée d'option. Le montant de cette épargne, compris dans la redevance, s'élève mensuellement à la somme de \_\_\_\_\_ € par mois ; cette partie de la redevance n'est pas révisable.

Par exemple, le RESERVATAIRE pourra lever l'option après 12 mois de location, les conditions du prix seront alors les suivantes :

| Date de la levée d'option        | Montant de la remise (1 % par an) | Prix à la date de la levée d'option | Estimation des Frais de Notaire de la levée d'option | Montant prévisionnel de l'épargne constitué à déduire | Total à financer |
|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--|---|------------------|
| Fin de la 1 <sup>ère</sup> année |                                   |                                     |  |   |                  |
| Fin de la 2 <sup>ème</sup> année |                                   |                                     |  |   |                  |

Les frais de notaire à la signature du contrat de location-accession seront supportés par le RESERVATAIRE et n'apparaissent pas dans le total à financer, le total indiqué englobe une estimation des frais de notaire à la signature du contrat de vente (droits, taxes et émoluments de la levée d'option).

A la levée d'option, le réservataire aura la faculté de payer directement ou indirectement avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts.

En cas de non levée d'option, l'épargne sera restituée au RESERVATAIRE dans les conditions de l'article 10 de la loi du 12 juillet 1984, et au plus tard dans les trois mois du départ de l'occupant.

### ARTICLE 3 - LE CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION

1°) Durée du contrat de location-accession :

Lors de sa réalisation, le contrat de Location-Accession sera conclu par acte notarié.

Il sera consenti pour une durée de 2 ans à compter de la livraison du logement au réservataire jusqu'à la fin de cette durée et comportera un droit de jouissance du réservataire pendant toute cette durée.

Au plus tard à l'issue de cette période de jouissance, le réservataire pourra demander le transfert de propriété de l'immeuble à son profit.

## 2°) Usage et occupation :

Le RESERVATAIRE s'engage à affecter les locaux réservés à l'usage de sa résidence principale.

Pendant la période de jouissance préalable prévue au contrat de location-accession, le réservataire sera tenu d'occuper effectivement par lui-même l'immeuble et d'en user en bon père de famille. Aucune activité professionnelle ne sera autorisée.

Pendant cette même durée, le réservataire sera tenu à toutes les charges, taxes, contributions et tous impôts de caractère annuel afférents à l'immeuble et il devra s'assurer pour les risques dont il répondra en sa qualité d'occupant.

Il est rappelé que le statut de locataire-accédant ne permet pas la réalisation de travaux sans l'accord écrit du vendeur, modifiant le logement tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

En cas de non levée d'option, les travaux ayant été réalisés avec l'accord écrit du vendeur, seront, au choix du vendeur :

- soit conservé dans le logement avec l'accord du locataire-accédant, si le vendeur considère que les modifications ne dégradent pas la qualité initiale du logement,
- soit feront l'objet d'une remise en état initial, au frais exclusif du locataire-accédant.

## 3°) Résiliation :

En cas de résiliation du contrat de location accession ou de non exercice par le réservataire de la faculté d'acquiescer prévue par ce contrat, il sera déchu de tout droit à l'occupation de l'immeuble.

### **ARTICLE 4 - EXERCICE DU DROIT DE PREFERENCE DU RESERVATAIRE**

LE RESERVANT s'engage à formuler au réservataire son offre de Contrat de Location - Accession au plus tard un mois et dix jours avant le début de la phase locative.

Par l'intermédiaire de Maître DEL VALLE-LEZIER Notaire à NANTES le réservant notifiera à cette fin au réservataire, dès que les pièces et autorisations indispensables auront été réunies et notamment la garantie d'achèvement dans les conditions prévues à l'article 6-1 de la loi du 12 juillet 1984, un projet du Contrat de Location-Accession.

Cette notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le réservataire disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour prendre sa décision. Il devra porter celle-ci à la connaissance du RESERVANT, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les dix jours qui suivront, faute de quoi, il sera sensé avoir renoncé au bénéfice du Contrat de Location-Accession, et le présent contrat préliminaire de réservation sera résolu de plein droit.

### **ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE**

A la garantie de la présente réservation, le RESERVATAIRE remet, ce jour, à MFLA un chèque d'un montant de 500 € à l'ordre de Maître DEL VALLE-LEZIER.

Cette somme restera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de Location-Accession.

Si l'accédant signe son contrat de location-accession, le dépôt de garantie sera imputé sur les premières redevances.

En cas de non conclusion du contrat de location-accession dans le délai prévu (au plus tard à la date de livraison), le dépôt sera restitué sans frais à l'occupant.

Ce dépôt sera également restitué au RESERVATAIRE, sans délai, si l'une des conditions suspensives ne se réalisait pas et notamment en cas de non obtention du permis de construire ou du Prêt Social Location-Accession ou de non obtention d'agrément de la DDTM.

### **ARTICLE 6 - LIVRAISON DES BIENS**

L'achèvement du lot réservé est prévu pour le 2<sup>ème</sup> semestre 2017, sous réserve d'un lancement des travaux au 1<sup>er</sup> trimestre 2016 au plus tard.

Ce délai sera suspendu s'il survenait un cas de force majeure ou plus généralement pour une cause légitime de suspension du délai de livraison, il en sera ainsi notamment en cas d'intempéries au sens de la Réglementation de Travaux sur les Chantiers de Bâtiments, de conflits armés, grèves, carence des transports ferroviaires ou routiers, accidents techniques, redressement judiciaire, liquidation amiable ou judiciaire, ou la cessation d'activité d'une entreprise et sous réserve de l'absence de recours contre le permis.

En vue de la livraison des biens et droits immobiliers, après la signature du Contrat de Location-Accession, Le RESERVANT convoquera le réservataire au jour et heure fixée et remettra au réservataire un certificat d'achèvement.

Il sera procédé à un état des lieux et à l'établissement d'un procès verbal d'état des lieux valant réception de l'opération.

#### ARTICLE 7 - CONTRAT D'ASSURANCE - GARANTIES

Le RESERVANT est assurée :

- 1) en responsabilité civile décennale,
- 2) l'assurance dommage ouvrage sera apportée dans le cadre des prestations dues au RESERVATAIRE,
- 3) la garantie d'achèvement ou de remboursement visée à l'art R261.17 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation sera donnée par un établissement indiqué au dit article du Code (société de garantie SGA HLM).

#### ARTICLE 8 - NOTIFICATION

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RESERVATAIRE. Celui-ci aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de quatorze jours à compter de la réception de cette lettre.

#### ARTICLE 9 - SECURISATION HLM

Le RESERVANT offre au RESERVATAIRE en cas de levée d'option accession, une garantie de rachat et une garantie de relogement conformes aux dispositions de l'Arrêté du 26 mars 2004 (JO du 27 mars 2004, page 5908).

#### ARTICLE 10 - GARANTIE DE REVENTE

Le prix de vente stipulé à l'article 2 des présentes comprend une assurance qui peut intervenir en cas de revente à perte, par l'accédant, de son bien immobilier, dans les conditions stipulées en annexe 4.

#### ARTICLE 11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile en leur siège social et demeure respectifs indiqués en tête des présentes.

Fait en        exemplaires, à        , le :

Le(s) réservataire(s) :  
Réserveataire(1)                      Co-réserveataire (1)

Le réservant :  
Pour MFLA  
Mickaël HARDOUIN

1) Faire précéder la signature de la mention « **Lu et approuvé, bon pour réservation** » et si le réservataire déclare ne solliciter aucun prêt, « je soussigné .....déclare ne pas vouloir recourir à un ou plusieurs prêts pour assurer le financement de l'opération objet du présent acte. Je reconnais être informé de ce que si, contrairement aux indications portées dans le présent acte, je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai pas me prévaloir du statut institué par la loi du 13 juillet 1979 ».

#### ANNEXES

- Annexe 1 :              Clause anti-spéculative  
Annexe 2 :              Plans de commercialisation  
Annexe 3 :              Notice Descriptive  
Annexe 4 :              Assurance revente  
Annexe 5 :              Règlementation PSLA



**VENTE FONCIERE EN ZAC**  
**POUR UN PROGRAMME ABORDABLE EN PROMOTION**

**Clause anti-spéculative**

*À insérer dans les CCCT, compromis et actes de cession*

**Exposé préalable**

La présente cession est réalisée dans le cadre d'un dispositif d'aide à l'accèsion abordable à la propriété, défini lors de l'approbation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nantes Métropole qui apporte une aide financière aux opérations d'aménagement réalisées sur son territoire.

La hausse des prix des terrains et corrélativement celle des logements rend nécessaire l'intervention de la collectivité qui souhaite que les logements soient commercialisés à un prix de vente accessible à des ménages sous conditions de ressources, conformément à l'objectif législatif de mixité sociale et aux objectifs fixés par le PLH en matière de construction de logements aidés, d'équilibre démographique et de diversité de l'habitat.

Compte tenu de l'intérêt public de cette politique en faveur de l'accèsion à prix abordable à la propriété pour les ménages sous conditions de ressources, un dispositif de clause « anti-spéculative », intégré au contrat de concession d'aménagement de l'opération, devra être mentionné dans les cahiers des charges de cession des terrains (CCCT) et être reproduit dans les actes de cession aux futurs acquéreurs des logements.

Cette clause vise à maintenir l'affectation des biens à usage de résidence principale au bénéfice de ménages sous conditions de ressources et prévenir toute revente spéculative des biens acquis avec le bénéfice d'une minoration foncière qui viendrait annuler l'effort consenti par Nantes Métropole.

**DES ENGAGEMENTS DU PROMOTEUR – CONSTRUCTEUR ENVERS L'AMENAGEUR ET NANTES METROPOLE**

Pour l'édification du programme de logements en accèsion abordable à la propriété par le promoteur - constructeur, l'aménageur a consenti une minoration du prix de vente de la charge foncière dont le montant s'élève à environ 100 € calculé par la différence entre le prix de vente au m<sup>2</sup> de surface de plancher de la charge foncière pour ce type de produit et le prix de vente au m<sup>2</sup> de surface de plancher de la charge foncière des produits immobiliers non réglementés.

La minoration du montant de la charge foncière a été accordée pour permettre aux ménages sous conditions de ressources d'accéder à la propriété de leur résidence principale à un prix abordable, inférieur au prix du marché pour un logement similaire.

Préalablement au lancement de la commercialisation du programme, le promoteur - constructeur présente à l'aménageur la grille des prix prévisionnels de commercialisation de l'ensemble du programme de logements sur la base d'un tableau faisant distinctement apparaître les prix des logements avec mention des typologies, des taux de TVA et le prix à l'unité des logements en € TTC/m<sup>2</sup> de surface habitable, stationnement compris.

Sur la base des informations transmises par le promoteur - constructeur permettant d'apprécier la réalité de l'effort consenti par celui-ci sur le programme de logements en accèsion abordable à la propriété, l'aménageur valide l'opération et peut procéder à la signature de l'acte authentique de cession foncière.



Le promoteur - constructeur s'engage à informer les candidats à l'accession abordable à la propriété de la contribution financière apportée par la collectivité via l'aménageur, et à inscrire dans les contrats de réservation le montant de la minoration foncière rapporté selon la surface habitable/logement. De plus, il les informe de l'existence d'une clause « anti-spéculative » d'une durée de sept ans, insérée dans l'acte de vente du logement.

Les logements en accession abordable à la propriété sont destinés aux ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds en vigueur pour l'accès à un logement financé avec un Prêt Locatif Social (PLS), voire les plafonds PSLA pour les opérations montées en location accession.

Préalablement à la signature des actes de vente, le promoteur – constructeur devra obtenir l'agrément de Nantes Métropole pour la vente de chaque lot, sur présentation des pièces nécessaires à l'instruction des demandes : l'avis d'imposition de l'année fiscale de référence des personnes signataires qui se portent acquéreur du bien, le contrat de réservation avec plan du logement, une pièce d'identité ou le livret de famille, une simulation bancaire du montage financier de l'opération.

Les pièces seront transmises à Nantes Métropole (Direction de l'Habitat) sur support dématérialisé avec le tableau de suivi de la commercialisation du programme de logements.

Les agréments seront formalisés de manière expresse par Nantes Métropole lequel pourra, en tant que de besoin, constituer un comité ad hoc comprenant des représentants de Nantes Métropole, de l'aménageur et de la commune afin d'examiner et valider les dossiers de candidatures présentés par le promoteur - constructeur. Les lettres d'agrément seront annexées aux actes authentiques de vente des logements.

A des fins de contrôle sur la période de validité de la clause anti spéculative, le promoteur - constructeur transmet, via le notaire, une copie des actes authentique de vente sur support dématérialisé à Nantes Métropole, Direction de l'habitat.

Le promoteur - constructeur s'oblige à respecter scrupuleusement les conditions ci-dessus énoncées et insérées dans l'acte authentique de cession foncière dont il reconnaît avoir parfaite connaissance et qu'elles constituent un engagement déterminant du consentement des parties sans lesquelles elles n'auraient pas contracté.

Dans l'hypothèse où le promoteur - constructeur ne respecterait pas les conditions de commercialisation des logements en accession abordable validées par l'aménageur, ce dernier le met en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 3 mois à compter de la réception de ladite mise en demeure. Si, passé ce délai, le constructeur ne s'est pas conformé à cette mise en demeure, il versera à l'aménageur une pénalité d'un montant fixé à 10 % HT (dix pour cent hors taxes) du produit de la vente du logement concerné, dans un délai d'un mois à compter de la réception du titre de recette.

## **DES ENGAGEMENTS DE L'ACQUEREUR DU LOGEMENT ABORDABLE ENVERS NANTES METROPOLE**

### **La clause d'inaliénabilité**

En contrepartie de l'effort consenti par la Communauté Urbaine de Nantes Métropole, pour les raisons d'intérêt général exposées préalablement, il est convenu entre les parties que le promoteur - constructeur déclare et l'acquéreur reconnaît avoir été informé par lui, qu'il lui a été consenti une minoration du prix de vente de la charge foncière sur le programme de logements en accession abordable permettant ainsi la réduction du prix de revient de l'opération afin de rendre la propriété accessible aux ménages qui remplissent les conditions relatives à l'accession abordable.

L'acquéreur ou ses ayants-droit s'engage à conserver le bien pendant une durée de sept ans à compter de la signature chez le notaire de l'acte authentique de vente ou du contrat de location-accession avant de pouvoir procéder à son aliénation à titre onéreux sous quelque forme que ce soit et s'oblige à occuper le logement à titre de résidence principale.

### **Déroghations à l'interdiction d'aliéner ou de louer**

L'acquéreur initial ou ses ayants-droit, pourra procéder à l'aliénation du bien en cas de présentation d'un nouvel acquéreur remplissant les critères pour bénéficier de l'accession abordable et s'obligeant à reprendre les engagements souscrits par l'acquéreur initial. Cette vente sera soumise à l'autorisation expresse préalable de Nantes Métropole.

De la même façon, à l'issue d'un délai de cinq ans suivant la date d'acquisition du bien, l'acquéreur initial ou ses ayants-droit, pourra procéder à la mise en location du bien en cas de présentation d'un locataire remplissant les conditions pour bénéficier d'un logement conventionné financé avec un Prêt Locatif Social (PLS). Cette mise en location sera soumise à l'autorisation expresse préalable de Nantes Métropole.

### **Le prix de revente en cas de cession ou montant du loyer en cas de mise en location**

Le prix de revente du logement, avant l'expiration du délai de sept ans, ne pourra excéder le prix d'acquisition initial, réactualisé en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, précision étant ici faite que l'indice de base sera constitué par le dernier indice publié préalablement à la signature de l'acte authentique d'acquisition et que l'indice de référence sera le dernier indice connu au jour de la demande d'agrément, auquel il convient d'ajouter les frais d'acquisition du bien (frais notariés et droits d'enregistrement), le montant des travaux d'amélioration réalisés dans le logement, justifiés impérativement par des factures établies par des entreprises et, le cas échéant, le différentiel de TVA.

En conséquence, tout dépassement du prix d'acquisition initial réactualisé constitue un intérêt spéculatif de la part de l'acquéreur au sens de la présente clause, ouvrant droit à remboursement intégral de la plus-value éventuellement réalisée.

En cas de mise en location, le montant du loyer autorisé ne pourra excéder le loyer plafond règlementé prévu pour les logements financés avec un PLS.

Ainsi, l'agrément de Nantes Métropole ne sera pas accordé à l'acquéreur si le prix de revente du bien dépasse le prix d'achat initial réévalué ou si le montant du loyer du bien dépasse le montant du loyer plafond autorisé.

### **La procédure d'autorisation préalable par Nantes Métropole**

La procédure préalable d'agrément consiste pour l'acquéreur initial du bien à notifier à Nantes Métropole (Département Général du Développement Urbain/Direction de l'Habitat, 2 cours du Champ de Mars 44923 Nantes cedex 9) son projet, par lettre recommandée avec avis de réception, en veillant à apporter à la collectivité l'ensemble des éléments et justificatifs permettant d'instruire la demande (compromis de vente, projet de bail...) ainsi que le justificatif des ressources du nouvel acquéreur ou du nouvel occupant. Nantes Métropole disposera alors d'un délai **de deux mois** à compter de la réception de la demande complète pour donner son avis sur le projet de cession ou de mise en location. Tout refus devra être motivé.

A l'issue d'une période de **sept années entières et consécutives**, à compter de la signature chez le notaire de l'acte authentique ou du contrat de location accession, la clause « anti-spéculative » deviendra caduque et Nantes Métropole n'aura plus aucun droit de regard sur la revente du bien et la détermination du prix.

L'acquéreur s'oblige à respecter scrupuleusement les conditions énoncées ci-dessus dont il reconnaît avoir parfaite connaissance et accepte que ces clauses constituent un engagement déterminant du consentement des parties sans lesquelles elles n'auraient pas contracté.

Après agrément par Nantes Métropole, l'acquéreur s'engage à transmettre une copie de l'acte authentique de vente ou du bail de location.

Il s'engage également à ce que ce même engagement soit repris par tout acquéreur ou tout ayant droit, lequel le fera lui-même accepter aux acquéreurs successifs, de sorte que ces clauses devront figurer dans tout acte de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux, intervenant au cours des 7 années suivant la signature chez le notaire de l'acte authentique de vente ou du contrat de location accession.

### **Sanctions en cas de non-respect des obligations**

En cas de non-respect par l'acquéreur des obligations relatives à la durée de détention du bien de sept ans, à l'affectation du logement à l'habitation principale, de la vente à un prix supérieur au prix d'acquisition initial réactualisé l'acquéreur devra rembourser à Nantes Métropole l'intégralité de la plus-value réalisée lors de la

revente du bien ayant bénéficié de l'aide à la minoration de la charge foncière, sans faculté pour lui d'en contester le montant ni la validité.

Cette plus-value correspond à la différence entre le prix de revente du bien et le prix initial d'acquisition réévalué selon l'indice national du coût de la construction et majoré des frais d'acquisition du bien et, le cas échéant, du montant des travaux d'amélioration réalisés dans le logement et justifiés par des factures établies par des professionnels.

En cas de mise en location du bien en méconnaissance de l'obligation d'information de Nantes Métropole et de non-respect du plafond de loyer réglementé, l'acquéreur devra rembourser à Nantes Métropole l'intégralité de la différence entre le loyer réglementé des logements financés avec un prêt PLS et le loyer constaté.

### **Reproduction dans le compromis de vente et l'acte de cession**

L'acquéreur s'engage, en cas de vente anticipée du bien, à faire reproduire dans le compromis de vente et l'acte de cession auprès des accédants les présentes dispositions dites anti-spéculatives, destinées à préserver la réalisation des objectifs d'intérêt général poursuivis par l'opération d'aménagement.

### **CONTROLE DE LA MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF**

La Communauté Urbaine de Nantes Métropole dispose d'un pouvoir de contrôle à l'encontre de l'aménageur, du promoteur - constructeur et des acquéreurs, lesquels devront lui communiquer les documents nécessaires à l'exercice de ce contrôle dans un délai d'un mois à compter de la réception d'une demande écrite.

## Attestation sur l'honneur de l'accédant réservataire d'un logement du programme « accession abordable »

je soussigné (nom, prénom, adresse) :

Mr

.....

Mme

.....

Candidat(s) à l'acquisition d'un logement en accession abordable dans le programme (adresse, ZAC, lot, promoteur) :

|   |
|---|
| <p>« ROY-HOME » – lot N° _____<br/>ZAC des Deux Ruisseaux à THOUARÉ-SUR-LOIRE (44 470)<br/>Coopératives GHT – La Maison Familiale de Loire-Atlantique</p> |
|---|

### Cases à cocher :

- certifie ne pas avoir été propriétaire de ma résidence principale au cours des deux dernières années précédant la signature de l'acte authentique de vente
- certifie avoir été propriétaire de ma résidence principale au cours des deux dernières années mais en capacité de pouvoir justifier d'une demande de dérogation (**joindre un courrier motivé**).
- certifie avoir pris connaissance des conditions d'éligibilité pour pouvoir me porter acquéreur de ce logement dans le cadre du programme de logements en accession abordable.
- m'engage à occuper le logement à titre de résidence principale pour une période de 7 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente
- m'engage à respecter les dispositions dites « clauses anti-spéculatives » qui seront annexées à l'acte authentique de vente et à demander l'accord de la ville de Nantes ou de Nantes Métropole en cas d'évènements de nature à remettre en question l'aide financière apportée par la collectivité.

Fait en trois exemplaires originaux (promoteur, acquéreur, collectivité)

Fait à ..... Le .....

Signature du (des) acquéreur(s)

*Précéder la signature de la mention « Lu et approuvé »*

Mr .....

Mme .....

## Questions/réponses pour apprécier la portée des clauses particulières inscrites dans l'acte de vente.

**Question:** j'ai acquis mon logement il y a trois ans et ma situation professionnelle m'oblige à déménager pour me rapprocher de mon nouveau lieu de travail. Puis-je revendre mon logement ?

**Réponse :** en accédant à la propriété d'un logement abordable, vous vous êtes engagé à occuper ce logement à titre de résidence principale pour une durée d'au moins 7 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente. De plus, une clause insérée dans l'acte notarié stipule que la vente est préalablement conditionnée à l'obtention d'une autorisation de la collectivité, cette autorisation étant nécessaire pendant la même période de 7 ans.

Par conséquent, en premier lieu, vous voudrez bien informer la collectivité de votre intention de vendre. A l'appui de votre demande, vous devrez en justifier le motif et préciser le prix proposé à la vente, étant entendu que celui-ci ne pourra pas dépasser le prix d'achat initial majoré des frais d'acquisition y compris la tva applicable au moment de la revente, de l'évolution de l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE et des travaux réalisés pour lesquels vous pourrez apporter les justificatifs (factures).

**Question:** suite à un divorce prononcé par le juge aux Affaires Matrimoniales, mon conjoint me vend sa part dans l'appartement que nous avons acheté en commun il y a 5 ans ; celui-ci restera ma résidence principale. Doit-il préalablement déclarer la vente à la collectivité ?

**Réponse :** oui selon les mêmes modalités précisées dans la réponse précédente. Dans tous les cas, la collectivité disposera d'un délai d'un mois après réception de votre demande, par courrier recommandé avec AR, pour vous accorder son autorisation ou bien motiver son refus. L'absence de réponse vaudra accord tacite.

**Question:** depuis 5 ans, les prix de l'immobilier ont fortement augmenté et je souhaite profiter de cette hausse pour vendre mon appartement et acquérir un pavillon plus grand car aujourd'hui mon ménage est à l'étroit en raison de naissances multiples ?

**Réponse :** la vente reste soumise à l'autorisation de la collectivité qui, selon le motif (agrandissement de votre ménage), pourra vous autoriser à revendre en respectant néanmoins le prix préalablement convenu.

**Question:** je suis propriétaire de mon appartement depuis 6 ans et mon nouveau conjoint me propose de partager sa résidence principale. Puis-je louer cet appartement et sous quelles conditions ?

**Réponse :** préalablement à la mise en location, vous devrez déposer une demande d'autorisation à la collectivité en précisant les ressources du futur locataire, ainsi que le montant du loyer envisagé afin de vérifier le respect des critères appliqués aux logements financés avec un PLS. En outre, si vous avez bénéficié d'un financement PTZ, la location n'est possible que dans certains cas bien précis, pour une durée maximum de 6 ans et dans des conditions de ressources et de loyers encadrées. Par conséquent, cette réglementation s'impose en premier lieu.

**Question:** j'ai acquis un logement il y a 4 ans et je veux vendre car une opportunité s'offre à moi dans un quartier plus central ; la forte plus-value escomptée me permettra de financer mon projet. Puis je passer outre l'autorisation de la collectivité ?

**Réponse :** non, la clause d'interdiction d'aliéner étant publiée au Bureau des Hypothèques, le notaire ne pourra pas établir d'acte authentique avant l'obtention de l'autorisation de la Ville. Si malgré tout la vente a été réalisée et à un prix supérieur, outre le remboursement de l'aide à la minoration foncière et le paiement de dommages et intérêts, la collectivité pourra engager une action en nullité de la vente.

**Question:** à l'échéance des sept ans quelles seront les démarches à entreprendre auprès de la collectivité ?

**Réponse :** aucune, les clauses deviendront caduques

## ANNEXE 2 : PLANS DE COMMERCIALISATION



Elle constitue une garantie contre le risque de décote en cas de revente contrainte.

Il s'agit d'une prestation élaborée par un courtier en assurance, FILHET ALLARD et CIE et que La Maison Familiale de Loire-Atlantique fait bénéficier à ses futurs accédants.

Sa mise en jeu suppose :

- 1 – que la résidence assurée soit la résidence principale
- 2 – que l'acquéreur soit âgé de moins de 70 ans au jour de la signature
- 3 – que survienne l'un des faits générateurs suivants : décès accidentel, invalidité permanente totale résultant d'accident, mutation professionnelle, perte d'emploi, divorce, naissance gémellaire, dissolution du pacte civil de solidarité pour un PACS signé depuis plus de deux ans
- 4 – que la vente intervienne dans les 18 mois qui suivent la survenance de ce fait générateur.

Elle dure pendant 10 ans à compter de l'achat du bien immobilier (5 ans en cas de divorce et dissolution d'un pacte civil de solidarité).

Elle commence à courir à compter de la levée d'option, date à laquelle les parties établissent la demande d'adhésion.

Elle couvre tout ou partie de la perte financière, c'est-à-dire, la différence entre le prix d'achat (y compris les frais d'acte notarié) d'une part, et le prix de revente et les frais d'autre part.

Elle s'élève à 20 % du prix d'achat avec un plafond à 28.000 €



## ANNEXE 5 : REGLEMENTATION PSLA

### Les avantages de la procédure

- TVA à taux réduit,
- l'exonération de taxe foncière pendant 15 ans à compter de l'achèvement du logement,
- pas de paiement avant la livraison (hors frais de notaire),
- la sécurisation du parcours résidentiel.

### Conditions d'accès :

Pour pouvoir prétendre à LA LOCATION-ACCESSION, il faut que les plafonds de ressource des acquéreurs de l'année N-2 (REVENU NET FISCAL DE REFERENCE) ne dépassent pas les plafonds ci-contre :

*(Par exemple, pour une signature de contrat en 2016, l'acquéreur fournit son avis d'imposition portant sur ses revenus de 2015. Il a en général reçu cet avis au 3ème trimestre 2016).*

### Plafonds PSLA 2017

| Nombre de personnes composant le foyer | Zones B et C | Approximation net mensuel |
|--|--------------|---------------------------|
| 1 personne                             | 23 878 €     | 2 200 €                   |
| 2 personnes                            | 31 841 €     | 2 930 €                   |
| 3 personnes                            | 36 831 €     | 3 390 €                   |
| 4 personnes                            | 40 812 €     | 3 755 €                   |
| 5 personnes et +                       | 44 782 €     | 4 125 €                   |

### Principe et avantages de la location accession (PSLA)

L'accédant à la propriété signe un contrat de Location-Accession, avant d'entrer dans son logement en tant que locataire-accédant.

Dès que l'état a vérifié que le locataire accédant respecte les conditions de ressources, et quand le locataire-accédant s'en sent capable, il achète son logement au prix stipulé dans le contrat de location accession.

Le PSLA permet à l'accédant de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties pendant 15 ans à partir de la livraison du logement. Ces avantages sont liés à l'existence d'un agrément portant sur des plafonds de ressources et des plafonds de l'indemnité d'occupation.

### La phase locative.

Elle a deux objectifs :

- ❶ Constituer un apport complémentaire. Pendant cette phase, le loyer est constitué de deux parties :
  - ☑ Une part dite acquisitive, que la coopérative met de côté pour l'accédant, et qui vient en déduction du prix de vente lors de l'achat du logement,
  - ☑ Une part d'indemnité de jouissance, qui correspond au loyer classique. Cette part de loyer est conservée par la coopérative, et lui permet de payer les intérêts des emprunts qui ont été nécessaires pour la construction des logements.
- ❷ Permettre au futur accédant de tester sa capacité à rembourser un emprunt. En effet, au moment de l'achat, le locataire accédant sollicite un prêt bancaire. La mensualité de ce prêt ne peut pas être supérieure au loyer total (part acquisitive + indemnité de jouissance) que payait le locataire-accédant. Ainsi le locataire accédant qui payait convenablement son loyer ne doit pas éprouver de difficulté à rembourser son prêt.

La durée maximum de la phase locative est règlementairement de 4 ans, mais les contrats de location accession GHT sont généralement limités à 2 ans maximum de location.

### La levée d'option : la phase d'accession

A l'achèvement du logement (à la livraison), la coopérative fait valider par l'administration (DDTM) que les locataires-accédants respectent bien les conditions de ressources. L'administration renvoie dans un délai de 6 mois l'agrément définitif.

Après réception de cet agrément définitif, la coopérative informe les locataires-accédants que l'achat pourra intervenir à leur convenance, après une période locative d'une durée suffisante pour constituer l'apport nécessaire et vérifier leur capacité à assumer le paiement des mensualités futures du prêt.

Dès qu'il s'en sent capable, qu'il a pu tester sa capacité à payer le montant du loyer, et que son apport est suffisant, le locataire accédant peut demander à lever son option d'achat, c'est-à-dire qu'il va effectuer l'achat de son logement au prix et condition stipulés dans le contrat de location accession.

Le contrat de location accession précise que le prix de vente initial est minoré de 1% par an à compter de la livraison du logement.

Le prix de vente du logement devra respecter les prix plafonds applicables en accession HLM.

## Après l'achat du logement

### La sécurisation HLM

Pendant les 15 ans qui suivent son acquisition, le nouveau propriétaire est couvert par plusieurs garanties qui composent la sécurisation HLM.

Dans des cas d' « accident de la vie » déterminés (décès / invalidité / mutation / chômage / divorce), la coopérative GHT s'engage

- à racheter le logement à un prix fixé (cf. fiche sécurisation HLM),
- sous réserves de respect des plafonds de ressources, à reloger les acquéreurs dans le parc locatif social.

### La revente du bien

Les avantages dont a bénéficié le premier acquéreur ne sont pas transmissibles et sont réservées à la résidence principale. Ainsi, en cas de revente ou de mise en location du bien:

- dans les 15 premières années de possession : l'exonération de Taxe Foncière est interrompue,
- dans les 10 premières années le premier acquéreur doit reverser l'avantage de TVA dont il a bénéficié, dans les conditions suivantes :
  - Jusqu'à la fin de la 1<sup>ère</sup> année, reversement de la totalité de la différence entre le taux normal et le taux réduit de TVA à la date de l'acquisition,
  - De la seconde année jusqu'à la 10<sup>ème</sup> année révolue, diminution de 10% par an de ce montant.

Le bénéfice du taux réduit ne sera pas remis en cause dans les cas de survenance des évènements suivants :

- Décès, décès d'un descendant direct faisant partie du ménage,
- Mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause,
- Chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'institution nationale publique mentionnée à l'article L. 5312-1 du code du travail,
- Délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L.241-3 du code de l'action sociale et des familles,
- PACS, mariage, naissance,
- Divorce, dissolution d'un pacte civil de solidarité.

## Les textes réglementaires encadrant Le PSLA

### Textes officiels

La loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière

Les articles R331-76-1 à R331-76-5-1 du Code de la construction et de l'habitation

L'arrêté du 26 mars 2004 modifié

L'arrêté du 2 décembre 2005 relatif aux plafonds de ressources en PSLA

L'arrêté du 20 décembre 2007 modifiant l'indice d'évolution de la part locative de la redevance

Le décret du 7 avril 2009 portant sur le cumul PSLA/PTZ et les plafonds de revenus

L'arrêté du 7 avril 2009 relatif aux plafonds de prix

Le décret du 16 août 2011 sur les délais d'obtention de l'agrément définitif et le refinancement en PLS en cas de mévente.

### Directives du Ministère

Le chapitre de la circulaire de programmation pour 2004 consacré au PSLA

La circulaire d'application du 26 mai 2004

La circulaire d'application du 20 février 2006

La présentation par la DGALN du décret du 16 août 2011

### Régime fiscal et comptable

L'instruction fiscale 8 A 3 07 du 10 octobre 2007

L'instruction fiscale 3 A 5 10 du 22 septembre 2010

Le rescrit fiscal du 28 février 2012 portant sur le régime de TFPB des logements PSLA invendus et mis en location

**DEMARCHAGE A DOMICILE - BORDEREAU DE RÉTRACTATION**

**Ce bordereau fait partie du présent contrat de réservation**

*Si vous annulez votre contrat de réservation, vous pouvez utiliser le formulaire détachable ci-contre :*

✂=====

**ANNULATION DU CONTRAT DE RESERVATION**

Code de la consommation : articles L. 121-17 2°

CONDITIONS :

- \* compléter et signer ce formulaire
- \* **l'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'adresse suivante :**

Maison Familiale de Loire-Atlantique  
Allée Jean Raulo – BP 90069  
44 814 Saint-Herblain Cedex

- \* **l'expédier au plus tard le quatorzième jour à partir du jour de la commande ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.**

Je soussigné, déclare annuler le contrat de réservation ci après :

- \* Commune de : THOUARÉ-SUR-LOIRE – Opération « Roy-Home »
- \* N° de lot : .....
- \* Date du contrat de réservation : .....
- \* Nom du réservataire : .....
- \* Adresse du réservataire : .....

SIGNATURE DU RESERVATAIRE :

**Commentaire :**

◆ Le délai de 14 jours commence à courir à partir du lendemain du jour de la signature du présent contrat de réservation. Le 14ème jour est reporté au 1er jour ouvrable suivant s'il tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié.