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

LOT N°

«TY HAMEAU» – SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES

ACCESSION ABORDABLE

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 Eric GERARD 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'accession 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 6).
- L'achat dans le cadre de la loi « PINEL» est autorisé.

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 La Maison Familiale de Loire-Atlantique.

I - PROJET DE CONSTRUCTION - DESCRIPTION GENERALE DU PROGRAMME

A SAINT JULIEN DE CONCELLES (44 450), ZAC multi-sites Secteur de la Graholière, formant l'îlot 37 de ladite ZAC, le réservant projette de réaliser un ensemble immobilier à usage d'habitation comprenant 15 maisons individuelles et 14 logements intermédiaires, en accession abordable à la propriété. L'opération envisagée est dénommée « TY HAMEAU ».
Pour cette opération, une demande de permis de construire a été déposée le 24 décembre 2014 pour la construction de 29 logements en copropriété et leurs places de stationnement. Ce permis portant le numéro PC 044 169 14 A1071 a été obtenu le 16 mars 2015 par la Maison Familiale de Loire-Atlantique.

II - AGREMENT DE LA DDTM

MFLA déposera une demande d'agrément PSLA auprès de la DDTM 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 1er : 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
	…. Cuisine	…. Chambre(s)

Surface habitable : …..... m² environ
Terrasse : ……. m² environ
Jardin : ……. m² 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 1ère 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 1ère année					
Fin de la 2ème 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'acquérir 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 CINQ CENT EUROS (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 **1er semestre 2018**, sous réserve d'un lancement des travaux au 1er 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) :

Réservataire(1)

Co-réservataire (1)

Le réservant :

Pour MFLA
Eric GERARD

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 : Attestation sur l'honneur de l'accédant réservataire d'un logement du programme
Annexe 2 : Clause anti-spéculative
Annexe 3 : Plans de commercialisation
Annexe 4 : Notice Descriptive
Annexe 5 : Assurance revente
Annexe 6 : Règlementation PSLA

ANNEXE 1 : ATTESTATION SUR L'HONNEUR DE L'ACCEDANT RESERVATAIRE D'UN LOGEMENT DU PROGRAMME « TY HAMEAU »

Je soussigné (nom, prénom, adresse) :

Réservataire
……

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

Opération TY HAMEAU à SAINT JULIEN DE CONCELLES (44 450) – **lot N°**_____
Coopératives GHT – La Maison Familiale de Loire-Atlantique

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 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 5 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente

□ m'engage à respecter les dispositions dites « clauses anti-spéculatives »

Fait en deux exemplaires originaux (promoteur, acquéreur)

Fait à …… Le ……..

Signature du (des) acquéreur(s)
Précéder la signature de la mention « Lu et approuvé »

Réservataire…… Co-réservataire……..……..

ANNEXE 2 : CLAUSE ANTI-SPECULATIVE

EXPOSE PREALABLE

Les jeunes actifs sont indispensables à l'équilibre social d'une commune. Ils participent notamment à la pérennité des équipements publics (écoles, équipements sportifs, transports en communs…). Leur présence est la garante d'un bon équilibre intergénérationnel. Enfin, leur départ pour des communes éloignées contribue à l'étalement urbain, à la congestion du réseau routier, à la pollution due à des déplacements inutiles.

Les programmes en accession abordable sont destinés à conserver sur la commune ces foyers.

La coopérative Maison Familiale de Loire-Atlantique, a pour objet l'accession sociale à la propriété. Conformément à ses statuts, elle s'efforce donc de vendre des logements compatibles avec les moyens des populations ciblées ci-dessous, a des prix sensiblement inférieurs aux prix du marché tels qu'évalués par le service des domaines.

Ces personnes devront justifier qu'elles respectent les critères suivants :

- être primo-accédant

- respecter les plafonds de ressources PSLA, sur la base de l'avis d'imposition des revenus de l'année N-2 (exemple : pour 2016 ; Avis d'impôt 2015 sur revenus 2014).

- destiner le logement à la résidence principale

Pour information, les plafonds de ressources PSLA actuels sont les suivants :
Plafonds de ressources PSLA consultables sur le site www.developpement-durable.gouv.fr

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Somme des revenus fiscaux de référence
1	23.792 euros
2	31.727 euros
3	36.699 euros
4	40.666 euros
5 et plus	44.621 euros

En contrepartie du tarif préférentiel qui leur aura été consenti et afin d'éviter le détournement de cette aide pour une revente rapide dans un objectif de spéculation, les primo-accédant devront respecter les clauses anti-spéculatives suivantes :

CLAUSE ANTI-SPECULATIVE

La mise en location du bien et la revente dans les 5 premières années de détention sont soumises à condition.

1 - Le bien objet des présentes doit impérativement être la résidence principale de l'acquéreur. L'acquéreur s'interdit donc par la présente la mise en location du bien pendant les cinq premières années après l'achat du logement. Le même en location pourra cependant être autorisé dans certaines situations ou un motif légitime impactant le foyer.

2.1 - L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent la signature de l'acte authentique d'achat est tenu d'informer la Maison Familiale de Loire-Atlantique par

lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de vendre le bien ainsi que son prix de cession pour solliciter et obtenir son autorisation.

L'autorisation pourra lui être refusée si le prix de revente proposé dépasse un prix théorique calculé par rapport au prix initial TTC, frais de notaire, de reversement de TVA et de prêt compris et réévalué sur la base de l'évolution de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE à compter de la signature de l'acte authentique d'achat et du montant des éventuels travaux ou améliorations réalisés dans le logement (justificatifs à fournir).

De plus, le nouvel acquéreur devra respecter les conditions d'accès aux dispositifs d'accession sociale qui seront en vigueur au moment de la cession, notamment concernant les plafonds de ressources.

2.2 - Toujours pendant cette période de 5 ans, l'acquéreur ou ses ayants droit pourront cependant être autorisés à vendre le bien acquis sans contrainte particulière avec l'autorisation expresse de la Maison Familiale de Loire Atlantique dans le cas où ils justifient d'un motif légitime, réel et sérieux rendant nécessaire la revente du bien. Peuvent être constitutifs de ce motif le décès ou l'invalidité de l'acquéreur, de son conjoint ou des copropriétaires, divorce, mariage, PACS ou rupture de PACS, agrandissement de la famille, mutation professionnelle de plus de 70 km, chômage d'une durée supérieure à un an, maladie avec invalidité permanente, . Il devra en être justifié par tous moyens légaux. Toute autre cause spécifique pourra être examinée.

L'acquéreur étant informé de la clause anti-spéculative pesant sur le bien immobilier, il s'engage à la respecter. Si le bien fait l'objet d'une mutation à titre gratuit ou onéreux dans le délai de 5 ans, à compter de la signature de l'acte authentique d'achat, la clause devra figurer dans l'acte de vente.

L'acquéreur étant informé de la clause anti-spéculative pesant sur le bien immobilier, il s'engage à la respecter. Si le bien fait l'objet d'une mutation à titre gratuit ou onéreux dans le délai de cinq ans, à compter de la signature de l'acte authentique d'achat, la clause devra figurer dans l'acte de vente.

En conséquence, toute revente qui contreviendrait aux termes de la présente clause est interdite à peine de nullité, de plein droit, pendant une période de cinq ans à partir de la signature de l'acte authentique. L'action en nullité pourra être introduite par la Société Maison Familiale de Loire-Atlantique.

A l'issue de ce délai, les clauses d'interdiction de louer, d'autorisation de revente et de détermination du prix deviendront caduques et la Maison Familiale de Loire Atlantique n'aura plus aucun droit de regard sur les reventes et la détermination du prix.

Signature acquéreur : Signature coacquéreur :

ANNEXE 3 : PLANS DE COMMERCIALISATION

ANNEXE 4 : NOTICE DESCRIPTIVE

ANNEXE 5 : ASSURANCE REVENTE

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 6 : 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 2014. Il a en général reçu cet avis au 3ème trimestre 2015).

Plafonds PSLA 2016

Nombre de personnes composant le foyer	Zones B et C	Approximation net mensuel
1 personne	23 792 €	2 200 €
2 personnes	31 727 €	2 930 €
3 personnes	36 699 €	3 390 €
4 personnes	40 666 €	3 755 €
5 personnes et +	44 621 €	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
- 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 1ère 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 10ème 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 : SAINT JULIEN DE CONCELLES – Opération TY HAMEAU
. 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.