



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

LOT N°

« Le 20.100 - NANTES »
ACCESSION ABORDABLE



infobot3d



Illustrations non contractuelles

infobot3d



Entre les soussignés :

La Société Coopérative d'Intérêt Collectif à loyer modéré LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE, Société à capital variable, siège social sis Allée Jean Raulo 44 814 SAINT-HERBLAIN, immatriculée au RCS de NANTES sous le n° 869 800 359, représentée 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'accèsion 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).
- L'achat dans le cadre de la loi « Duflot » 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 Maison Familiale de Loire Atlantique.

I - PROJET DE CONSTRUCTION - DESCRIPTION GENERALE DU PROGRAMME

Sur un terrain sis à NANTES, rue Anita CONTI (44 300), cadastrés WA 113 (WA 135p) le réservant projette de réaliser un ensemble immobilier à usage d'habitation comprenant 35 logements collectifs en copropriété, en accession abordable à la propriété. L'opération envisagée est dénommée « LE 20.100 ».

Pour cette opération une demande de permis de construire a été déposée le 5 octobre 2012 pour la construction de 35 logements collectifs et leurs annexes. Ce permis portant le numéro PC n° 44109 12A 0500 a été obtenu le 09/01/2013.

II - AGREMENT DE LA DDTM

MFLA a déposé une demande d'agrément PSLA le 26/11/2013 auprès de Nantes Métropole, attributaire par délégation de l'Etat, qui a été obtenu le 08/01/2014.

III - PRET SOCIAL LOCATION ACCESSION

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

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

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^{er} : 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 en sous-sol n°	.... Salle(s) de bains	.... Salle(s) d'eau
	.... Cuisine	

Surface habitable :	.....m ² environ		
Balcon :	.....m ² environ	Local Vélo : N°....	.....m ² environ
Terrasse :	.....m ² environ		

Le logement a été réceptionné le 19/01/2016
Le logement n'a jamais été occupé précédemment.

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.

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.

3°) Ce prix sera minoré de 1 % par an à compter de la date d'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.

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 ^{ère} année					
Fin de la 2 ^{ème} 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 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.

ARTICLE 6 - LIVRAISON DES BIENS

La livraison interviendra après la signature du contrat de location accession dans les délais indiqués à l'ARTICLE 4 du présent contrat.

En vue de la livraison des biens et droits immobiliers, 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).



Conditions d'éligibilité pour l'accession à la propriété d'un logement du programme accession abordable

- L'acquéreur dispose de ressources ne dépassant pas les plafonds de ressources retenus pour bénéficier d'un logement financé avec un Prêt Locatif Social (PLS) ; **cf. tableau annexé**
- Le logement est destiné à être la résidence principale de l'acquéreur qui s'engage à l'occuper personnellement pour une période de 7 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente.
- L'acquéreur n'était pas propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant la signature de l'acte authentique de vente ou bien dans l'obligation de changement de résidence principale en raison d'un événement familial ou professionnel.
- En cas de revente dans le délai de 7 ans, sous quelque forme que ce soit, l'acquéreur s'oblige à en informer la collectivité (Nantes ou Nantes Métropole) et à obtenir son accord, en respectant les conditions de prix théorique calculé par rapport au prix initial et révisé en fonction de l'indice INSEE de la construction, majoré des frais d'acquisition y compris la tva applicable au moment de la revente et du montant des travaux réalisés dans le logement sur présentation de justificatifs.
- En cas de non respect de ses engagements ou de revente à un prix supérieur au prix initialement convenu, l'acquéreur s'expose, outre à la nullité de l'acte, au paiement de dommages et intérêts et au remboursement du montant de la minoration de la charge foncière accordée pour la réalisation du logement.



Conditions de ressources pour l'éligibilité à la propriété d'un logement du programme accession abordable

PLAFONDS PLS

A compter du 1er janvier 2015

Pour apprécier la situation de chaque ménage requérant au regard du plafond de ressources, le montant des ressources à prendre en considération au cours d'une année donnée correspond à la **somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes constituant le ménage.**

➤ Pour 2019 prendre en compte le revenu fiscal de l'année 2018 (ressources 2017)

Catégorie de ménage	Revenu fiscal de référence (1)	Equivalent net mensuel (2)
Une personne seule	26 810 €	2 440 €
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages(3)	35 802 €	3 260 €
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	43 055 €	3 820 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	51 977 €	4 730 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	61 146 €	5 570 €
Six personnes ou personne seule avec quatre personnes à charge	68 910 €	6 280 €
Personne supplémentaire	+ 7 686 €	+ 694 €

(1) arrêté du 30 décembre 2014 JO du 30/12/2014 – plafonds PLUS majorés de 30 %

(2) Couple dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans ; La notion de couple s'applique aux personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité.

Par ailleurs, dans le cas de la location accession, le ménage doit également respecter les plafonds de ressources suivants :

PLAFONDS PSLA

Nombre de personnes composant le foyer	Zones B et C	Approximation net mensuel
1 personne	24 592 €	2 270 €
2 personnes	32 793 €	3 030 €
3 personnes	37 932 €	3 500 €
4 personnes	42 032 €	3 880 €
5 personnes et +	46 121 €	4 260 €



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 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 : 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 35.000 €

Les avantages de la procédure

- TVA à taux réduit,
- l'exonération de taxe foncière pendant **15 ans** à compter de la livraison 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 2019, l'acquéreur fournit son avis d'imposition portant sur ses revenus de 2017. Il a en général reçu cet avis au 3ème trimestre 2018).

Plafonds PSLA 2019

Nombre de personnes composant le foyer	Zones B et C	Approximation net mensuel
1 personne	24 592 €	2 270 €
2 personnes	32 793 €	3 030 €
3 personnes	37 932 €	3 500 €
4 personnes	42 032 €	3 880 €
5 personnes et +	46 121 €	4 260 €

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 (100% du prix initial durant les 5 premières années d'acquisition, puis diminué d'1.5% par an de la 6^{ème} à la quinzième année),
- 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 :
 - o Jusqu'à la fin de la 1^{ère} année, reversement de la totalité de la différence entre le taux normal et le taux réduit de TVA à la date de l'acquisition,
 - o De la seconde année jusqu'à la 10^{ème} 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 événements 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,
- Divorce, dissolution d'un pacte civil de solidarité,
- Conclusion d'un PACS, mariage, naissance.

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 :**

MFLA Impasse Jean Raulo 44800 Saint Herblain

* **l'expédier au plus tard le 14^{ème} 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 : NANTES le 20.100

. N° de lot :

* Date du contrat de réservation :

* Nom du réservataire :

* Adresse du réservataire :

SIGNATURE DU RESERVATAIRE :

Commentaires :

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