**Convention n° {% if convention.numero %}{{convention.numero}}{% else %}***Le numéro de la convention sera défini et ajouté ici une fois la convention validée***{% endif %}**

**ANNEXE N°I AU III DE L’ARTICLE R. 353-159 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L’HABITATION**

**Convention conclue entre l'état, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation portant sur les logements-foyers accueillant des personnes âgées ou des personnes handicapées, mentionnés aux articles L. 353-1, L. 831-1 (5°) et R. 832-20 (1°) de ce code, et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement**

Entre les soussignés :

Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'état et représenté par le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, un département, la métropole de Lyon, la métropole du Grand Paris, la métropole d’Aix-Marseille-Provence, une métropole ou la collectivité de Corse a signé une convention mentionnée au II de l’article L. 301-5-1 ou à l’article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, ou à l’article L. 3641-5, au VI de l’article L. 5219-1, au II de l’article L. 5218-2 ou au II de l’article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d’Aix-Marseille-Provence, de la métropole ou du conseil exécutif de Corse;

{{ bailleur.nom|upper }}  [Organisme d'habitations à loyer modéré, société d'économie mixte ou collectivité territoriale ou autre personne morale propriétaire du logement-foyer1], représenté (e) par {{ convention.signataire\_nom }}, {{ convention.signataire\_fonction }} agissant en vertu de la délibération du Conseil d’Administration en date du {{ convention.signataire\_date\_deliberation|d }}, dénommé (e) ci-après le propriétaire ;

{% if convention.gestionnaire %}

{{ convention.gestionnaire|upper }} [Organisme agréé gestionnaire du logement-foyer, sauf dans le cas où le propriétaire est gestionnaire direct] représenté (e) par {{ convention.gestionnaire\_signataire\_nom }}, {{ convention.gestionnaire\_signataire\_fonction }} agissant en vertu de la délibération du Conseil d’Administration en date du {{ convention.gestionnaire\_signataire\_date\_deliberation|d }}, dénommé ci-après le gestionnaire, et agissant à ce titre en application de la convention de location conclue avec le propriétaire ;

{% endif %}

Vu l'objet du logement-foyer tel que défini en annexe ;

[Logements-foyers hors habitat inclusif] Vu l'autorisation délivrée au gestionnaire par le président du conseil départemental ou par l'autorité compétente de l'état, au titre de l'article L. 313-3 du code de l'action sociale et des familles, en date du {{ programme.date\_autorisation\_hors\_habitat\_inclusif }} ;

[Le cas échéant] Vu la convention de location, jointe à la présente convention, en date du {{ programme.date\_convention\_location }} conclue entre le propriétaire et le gestionnaire ; justificatif convention de location à inclure dans le projet

[Le cas échéant] Vu la description du programme et des travaux prévus annexée à la présente convention

[Le cas échéant] Vu l'échéancier du programme des travaux joint à la présente convention,

Il a été convenu de ce qui suit :

Article 1er.

*Objet de la convention.*

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 353-154 à L. 353-165 du code de la construction et de l'habitation,  pour le logement-foyer de [nom et adresse de l'établissement] {{ programme.nom }} à {{ programme.adresse|inline\_text\_multiline }} à {{ programme.code\_postal }}, {{ programme.ville }} dont le programme est annexé à la présente convention.

La présente convention ouvre, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement (APL) dans les conditions définies par le livre VIII du code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application. Si la présente convention est signée par un établissement public de coopération intercommunale, un département, la métropole de Lyon, la métropole du Grand Paris, la métropole d’Aix-Marseille-Provence, une métropole ou la collectivité de Corse, signataire d'une convention mentionnée au II de l’article L. 301-5-1 ou à l’article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, ou à l’article L. 3641-5, au VI de l’article L. 5219-1, au II de l’article L. 5218-2 ou au II de l’article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d’Aix-Marseille-Provence, de la métropole ou du conseil exécutif de Corse adresse au préfet une copie de la convention ouvrant droit à l'APL.

Les personnes accueillies dans le logement-foyer sont dénommées résidents et relèvent des articles L. 633-1, L. 633-2 et L. 633-3 du code de la construction et de l'habitation ou des articles L. 633-1, L. 633-2, L. 633-4 et L. 633-4-1 du même code pour l’habitat inclusif défini à l’article L. 281-1 du code de l’action sociale et des familles.

Article 2.

*Durée de la convention.*

La présente convention prend effet à compter de sa date de signature.

Elle expire le {{ convention.date\_fin\_conventionnement|d }} à défaut de dénonciation expresse notifiée au moins six mois avant cette date, la convention est renouvelée par tacite reconduction par périodes triennales prenant effet à compter de sa date d'expiration.

Aucune dénonciation décidée par le propriétaire ou, s'il y a lieu et d'un commun accord, par le propriétaire et le gestionnaire ne peut prendre effet avant la date d'expiration de la convention. La résiliation doit être notifiée, au moins six mois avant cette date, par acte notarié ou par acte d'huissier de justice, au préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, un département, la métropole de Lyon, la métropole du Grand Paris, la métropole d’Aix‑Marseille-Provence, une métropole ou la collectivité de Corse a signé une convention mentionnée au II de l’article L. 301-5-1 ou à l’article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, ou à l’article L. 3641-5, au VI de l’article L. 5219-1, au II de l’article L. 5218-2 ou au II de l’article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, au président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d’Aix-Marseille-Provence, de la métropole ou du conseil exécutif de Corse.

Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération, d'une subvention ou le reversement du complément d'impôt en application de l'article 284 du code général des impôts sont sans effet sur la durée de la convention.

Pendant la durée de la convention, le préfet est tenu informé des modifications apportées à la convention de location conclue entre le propriétaire et le gestionnaire du logement-foyer.

Ces modifications ne peuvent conduire à remettre en cause les engagements pris dans la présente convention.

Article 3.

*Obligations respectives du propriétaire et du bailleur relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux.*

Les locaux doivent être maintenus en bon état de fonctionnement au moyen d'une politique de provision pour le financement de travaux d'entretien et de grosses réparations.

Si le propriétaire et le gestionnaire sont deux organismes distincts, les obligations respectives du propriétaire et du gestionnaire relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux sont celles définies dans la convention de location.

Dans le cas où le propriétaire est gestionnaire direct, le propriétaire est tenu, en application des articles 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil, de maintenir les locaux en bon état d'habitation et de faire exécuter les réparations nécessaires qui sont à sa charge.

Pour permettre le contrôle de l'exécution des obligations définies ci-dessus, le propriétaire s'engage avec le gestionnaire à tenir un carnet d'entretien et de grosses réparations annuel dans lequel seront consignés tous les renseignements sur les interventions d'entretien, de réparation ou d'amélioration faites ou à faire par l'un ou l'autre sur l'immeuble.

Article 4.

*Conditions d'attribution et d'occupation permanente du logement-foyer.*

Le gestionnaire s'engage à réserver le logement-foyer :

- soit aux personnes âgées seules ou en ménage dans l'établissement suivant :

[cocher la case prévue selon le type d'établissement retenu] :

{% if convention.attribution\_agees\_autonomie %} {% else %} {% endif -%}

Résidence autonomie.

{% if convention.attribution\_agees\_ephad %} {% else %} {% endif -%}

établissement hébergeant des personnes âgées dépendantes (EHPAD).

{% if convention.attribution\_agees\_desorientees %} {% else %} {% endif -%}

Unité pour personnes désorientées (unités Alzheimer, ...).

{% if convention.attribution\_agees\_petite\_unite %} {% else %} {% endif -%}

Petite unité de vie (établissement de moins de 25 places autorisées).

{% if convention.attribution\_agees\_autre %} {% else %} {% endif -%}

Autres [préciser] ;

{% if convention.attribution\_agees\_autre\_detail -%}

{{ convention.attribution\_agees\_autre\_detail }}

{% endif %}

- soit aux personnes handicapées seules ou en ménage dans l'établissement suivant :

[cocher la case prévue selon le type d'établissement retenu] :

{% if convention.attribution\_handicapes\_foyer %} {% else %} {% endif -%}

Foyer.

{% if convention.attribution\_handicapes\_foyer\_de\_vie %} {% else %} {% endif -%}

Foyer de vie ou occupationnel.

{% if convention.attribution\_handicapes\_foyer\_medicalise %} {% else %} {% endif -%}

Foyer d'accueil médicalisé.

{% if convention.attribution\_handicapes\_autre %} {% else %} {% endif -%}

Autres [préciser] ;

{% if convention.attribution\_handicapes\_autre\_detail -%}

{{ convention.attribution\_handicapes\_autre\_detail }}

{% endif %}

- soit aux personnes en situation de perte d’autonomie liée à l’âge ou au handicap seules ou en ménage :

{% if convention.attribution\_inclusif %} {% else %} {% endif -%}

Habitat inclusif.

La part des locaux à usage privatif réservés par le préfet est fixée à {{ convention.attribution\_reservation\_prefectoral }} % du total des locaux à usage privatif du logement-foyer. Ce pourcentage doit tenir compte des besoins recensés par le plan départemental d'action pour le logement et l’hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Dans ce cadre, le préfet propose au gestionnaire des candidats pour ces logements qui correspondent au public de l'établissement retenu.

Pour répondre à ces obligations, le gestionnaire s'engage à signaler les logements devenus vacants aux services préfectoraux et, le cas échéant, aux délégataires des droits à réservation du préfet en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs :

- les modalités de gestion de ces réservations sont les suivantes :

{{ convention.attribution\_modalites\_reservations }}

- les modalités de choix des personnes accueillies sont les suivantes :

{{ convention.attribution\_modalites\_choix\_personnes }}

Article 5.

*Contrat d'occupation entre le résident et le gestionnaire.*

Le gestionnaire s'engage à proposer aux résidents dans les lieux à la date d'entrée en vigueur de la convention, ainsi qu'à tout nouvel entrant dans l'établissement, un contrat d'occupation cosigné avec le résident, établi par écrit en application de l'article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation et conforme aux stipulations de la convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. Un règlement intérieur, paraphé par ces mêmes personnes, lui est annexé.

Ce contrat et le contrat de séjour passé en application des articles L. 342-1, L. 342-2 et L. 343-3 du code de l'action sociale et des familles dans les logements-foyers hors habitat inclusif peuvent faire l'objet d'un contrat unique.

Ce contrat ne peut être accessoire à un contrat de travail.

En cas de changement de gestionnaire, de résiliation ou de dénonciation de ladite convention, le contrat est opposable de plein droit à tout nouveau gestionnaire.

Ce contrat est conclu pour une durée d'un mois renouvelable par tacite reconduction à la seule volonté du résident ou, à défaut, de son représentant légal, pour des périodes de même durée.

Il précise notamment, en application de l'article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation :

- sa date de prise d'effet et sa durée ;

- la désignation des locaux et, le cas échéant, des meubles et des équipements à usage privatif dont la personne logée a la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à disposition ;

- le montant de la redevance et des prestations telles que définies aux articles 10, 11 et 12 de la présente convention, leurs modalités de calcul et de révision ;

- le cas échéant, le montant du dépôt de garantie tel que défini à l'article 8 de la présente convention ;

- le rappel des conditions spécifiques d'admission du logement-foyer prévues à l'article 4 de la présente convention ;

- les obligations prévues à l'article 1728 du code civil (les locaux loués à usage privatif sont considérés comme le domicile du résident) ;

- ses modalités et conditions de résiliation telles que définies à l'article 6 de la présente convention ;

- les obligations réciproques en cas d'absence prolongée.

La signature du contrat par la ou les personnes cocontractantes logées vaut acceptation du règlement intérieur de l'établissement. Le règlement intérieur est annexé au contrat et paraphé par ces mêmes personnes.

Le résident déjà dans les lieux ou son représentant légal dispose d'un délai d'un mois à compter de la présentation du contrat pour l'accepter ; au terme de ce délai, les dispositions de la présente convention s'appliquent de plein droit, sous réserve des contrats en cours et des dispositions prévues à l'article L. 353-8 du code de la construction et de l'habitation.

Au cours de chaque période mensuelle, le résident ou son représentant légal peut mettre fin à tout moment à son contrat sous réserve d'un préavis de huit jours donné par écrit.

Article 6.

*Résiliation du contrat entre le résident et le gestionnaire.*

La résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir que dans les cas suivants :

- inexécution par le résident de l'une des obligations lui incombant au regard du contrat d'occupation ou manquement grave ou répété au règlement intérieur. La résiliation du contrat ne prend effet qu'un mois après la date de notification par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque la résiliation est motivée par un impayé de redevance, le délai de préavis ne débute que lorsque trois termes mensuels consécutifs, tel que prévu à l'article R. 633-3 du code de la construction et de l'habitation, du montant total à acquitter sont totalement impayés ou bien lorsqu'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel du montant à acquitter pour le logement et les charges est due au gestionnaire. Les dispositions des articles 1342-4, alinéa 1er, et 1343-5 du code civil s'appliquent. Les effets de la clause résolutoire sont suspendus en cas de délai accordé par le juge judiciaire ;

- le résident cesse de remplir les conditions d'admission mentionnées à l'article 4. Le gestionnaire doit alors informer individuellement le résident concerné par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de trois mois francs ; à l'issue de ce délai, le contrat est résilié de plein droit lorsqu'une proposition de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités du résident lui a été faite ; cette résiliation ne prend effet qu'un mois après la date de notification de la proposition de relogement par lettre recommandée avec avis de réception ;

- cessation totale de l'activité de l'établissement. Le gestionnaire ou, le cas échéant, le propriétaire propose une solution de relogement correspondant aux besoins et aux capacités des résidents qui doivent être prévenus par lettre recommandée avec avis de réception au moins trois mois auparavant ; les conditions d'offre de ces relogements seront déterminées en accord avec le préfet ou son représentant.

En cas d'inoccupation temporaire de son logement du fait de son état de santé justifié par certificat médical, aucune résiliation pour ce motif ne peut intervenir.

Article 7.

*Dispositions spécifiques en cas d'impayés pour un bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement (APL).*

Conformément aux articles L. 824-1 et R. 824-4 du code de la construction et de l’habitation, si le bénéficiaire de l’aide personnalisée au logement ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge, le gestionnaire signale l’impayé à l’organisme payeur (caisse d’allocations familiales ou mutualité sociale agricole) dans un délai de deux mois après la constitution de l’impayé, en indiquant les démarches entreprises auprès du résident défaillant. L’aide personnalisée au logement peut être maintenue ou non selon les cas soumis à l’organisme payeur.

Le gestionnaire doit justifier qu’il poursuit par tous les moyens possibles le recouvrement de la créance en notifiant au bénéficiaire de l’aide, par lettre recommandée avec accusé de réception, le montant de cette créance ainsi que les conditions de résiliation du contrat d’occupation et le risque de suspension du versement de l'APL. Cette suspension ne peut intervenir que sur décision de l'organisme payeur après consultation de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) le cas échéant, selon les modalités prévues à l’article R. 824-7 du même code.

Article 8.

*Dépôt de garantie.*

Le gestionnaire peut demander au résident un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à un mois de la redevance. Au départ du résident, il est restitué dans un délai maximum de quinze jours à compter de la remise des clefs, déduction faite, le cas échéant, des sommes dues au gestionnaire sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Le montant du dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du résident. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision. à défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au résident, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du résident.

En aucun cas il ne peut être demandé une avance sur le paiement des redevances ou des prestations.

Article 9.

*Information des résidents.*

Le gestionnaire doit tenir à disposition des résidents toute information sur les prestations de logement ou annexes au logement, ou sur les conditions financières de leur accueil dans le logement-foyer.

La présente convention est tenue à la disposition permanente des résidents du logement-foyer et accessible à tout moment. Cette information est affichée de façon très apparente dans les parties communes du logement-foyer dès la signature de la convention.

Le gestionnaire s'engage à tenir à la disposition des résidents ou des entrants les notices d'information relatives à l'APL.

Article 10.

*Maxima applicables à la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables.*

La part de la redevance mensuelle prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement, assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables, acquittée par le résident, hors dépenses liées aux prestations définies à l'article 12, ne doit pas excéder un maximum qui est fixé en euros par type de logement et dont le montant est inscrit dans le tableau du III de l'annexe à la présente convention.

Ce maximum applicable à la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables est révisé au 1er janvier de chaque année, dans les conditions prévues à l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation.

La redevance pratiquée, fixée dans la limite de ce maximum, est révisée au 1er janvier de chaque année, dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le gestionnaire peut, en outre, être autorisé à augmenter cette redevance au-delà de l'indice de référence des loyers, dans la limite de la redevance maximale et dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation.

Article 11.

*Composition de la part de redevance assimilable au loyer et aux charges locatives et seule prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement.*

La part de redevance assimilable au loyer et aux charges locatives et seule prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement est calculée sur la base de deux éléments, dont l'un est équivalent au loyer et l'autre équivalent aux charges locatives récupérables.

I. En ce qui concerne l'équivalence du loyer, la participation du résident aux charges financières annuelles afférentes à l'immeuble recouvre :

a) Le remboursement :

- des charges afférentes à l'ensemble des dépenses effectuées pour la construction, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration du logement-foyer ;

- des frais généraux du propriétaire ;

- des charges de renouvellement des composants immobilisés ;

- du montant de la prime d'assurance de l'immeuble ;

- de la taxe foncière sur les propriétés bâties ;

b) Les frais de fonctionnement relatifs au foyer, à savoir :

- les frais de siège du gestionnaire ;

- les frais fixes de personnel administratif ;

- toutes dépenses de menu entretien au sens des articles 1754 et 1755 du code civil ;

- les charges de gros entretien et frais de personnel et fournitures afférents à ces travaux.

II. L'élément équivalent aux charges locatives récupérables, sommes accessoires au loyer principal, et pris en compte forfaitairement est exigible en contrepartie des charges dont la liste est énumérée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 modifié pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

Lorsque les logements sont équipés de compteurs individuels d’eau chaude et d’eau froide, dont les consommations sont relevables de l'extérieur, les consommations d'eau peuvent n'être prises en charge forfaitairement au titre de l'élément équivalent aux charges locatives récupérables qu'à hauteur de 165 litres par jour et par personne. Au-delà de ce maximum, les consommations réelles supplémentaires sont facturées au résident, au titre des prestations par facturation séparée, au prix pratiqué par le fournisseur.

Ces modalités de facturation d'eau, pour être applicables, font l'objet d'une inscription au règlement intérieur de l'établissement et dans le contrat d'occupation.

Article 12.

*Prestations.*

Dans les logements-foyers, hors habitat inclusif, conventionnés à l'aide personnalisée au logement et non habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale visés au 3° de l'article L. 342-1 du code de l'action sociale et des familles, les prestations, hors redevance telle que définie à l'article 11, font l'objet d'un contrat conforme aux articles L. 342-2 et suivant du même code. L'augmentation annuelle du prix de ces prestations est encadrée par un arrêté des ministres chargés des personnes âgées et de l'économie en application de l'article L. 342-3 du même code.

Dans les logements-foyers, y compris ceux destinés à l’habitat inclusif, les prix des différentes prestations offertes aux résidents doivent être affichés dans l'établissement en application de l'article L. 112-1 du code de la consommation.

Les prestations obligatoirement intégrées dans la redevance et non prises en compte pour le calcul de l'APL, et de ce fait non prises en compte au titre des charges récupérables, sont les suivantes :

{% for line in convention.attribution\_prestations\_integrees|get\_text\_as\_list %}

- {{ line }}

{%- endfor %}

Les prestations facultatives à la demande du résident facturées séparément sont les suivantes :

{% for line in convention.attribution\_prestations\_facultatives|get\_text\_as\_list %}

- {{ line }}

{%- endfor %}

Article 13

*Modalités de paiement de la redevance et des prestations.*

La redevance est payée mensuellement à terme échu. Le gestionnaire remet au résident un avis d'échéance faisant clairement apparaître le montant de la redevance, le montant de l'équivalence de loyer et de charges locatives récupérables pris en compte pour le calcul de l'APL, ainsi que le montant de cette aide.

Article 14

*Conditions d'exécution des travaux et relogement.*

En cas de réhabilitation ou d'amélioration, les travaux concernant le logement-foyer sont inscrits au programme annexé à la présente convention. Ils font l'objet d'un programme de réalisation dont l'échéancier est joint à la présente convention.

Ces travaux doivent conduire à mettre le logement-foyer en conformité totale avec les normes minimales d'habitabilité et les caractéristiques techniques définies par l'arrêté du 17 octobre 2011 précité, sous réserve des impératifs techniques tenant à la structure de l'immeuble, et respecter les dispositions des articles R. 163-1, R. 163-2 et R. 164-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le gestionnaire doit informer chaque occupant concerné par tout moyen d'information approprié, un mois au moins avant le début des travaux, de la nature du projet, de la nécessité éventuelle de relogements provisoires ou définitifs et des augmentations prévisionnelles de redevance et, le cas échéant, du montant des prestations.

Lorsque ces travaux nécessitent l'évacuation temporaire ou définitive des résidents, le gestionnaire doit trouver des solutions de relogement. Les modalités de ces relogements seront déterminées en accord avec le préfet ou son représentant. Elles devront, en tout état de cause, être équivalentes à leurs conditions de logement avant travaux. à l'achèvement des travaux, le résident peut demander à réintégrer préférentiellement l'établissement amélioré.

Un mois avant la date d'achèvement des travaux, le gestionnaire notifie, par lettre recommandée avec accusé de réception, aux résidents dans les lieux ou ayant fait l'objet d'un relogement le montant de la nouvelle redevance applicable de plein droit dès l'achèvement des travaux.

Dans les logements-foyers hors habitat inclusif, tout programme de travaux de réhabilitation, d'aménagement ou de démolition doit être présenté, pour avis, au conseil de la vie sociale prévu à l'article L. 311-6 du code de l'action sociale et des familles. Dans les logements-foyers destinés à l’habitat inclusif, les membres du conseil de concertation prévu à l’article L. 633-4 du code de la construction et de l’habitation sont consultés préalablement à la réalisation de travaux.

Article 15

*Suivi de l'exécution de la convention.*

Chaque année, au 15 novembre, le gestionnaire adresse au préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, un département, la métropole de Lyon, la métropole du Grand Paris, la métropole d’Aix-Marseille-Provence, une métropole ou la collectivité de Corse a signé une convention mentionnée au II de l’article L. 301-5-1 ou à l’article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, ou à l’article L. 3641-5, au VI de l’article L. 5219-1, au II de l’article L. 5218-2 ou au II de l’article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, au président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d’Aix-Marseille-Provence, de la métropole ou du conseil exécutif de Corse, les ressources des entrants de l'année précédente, le tableau des redevances pratiquées mentionnées à l'article 11 ainsi que la liste et le prix des prestations prévues à l'article 12 de la présente convention, la comptabilité relative au logement-foyer pour l'année précédente, un budget prévisionnel de fonctionnement pour l'année en cours et les éventuels avenants à la convention de location signée entre le propriétaire et le gestionnaire. Le gestionnaire doit être en mesure de justifier au préfet le montant de la redevance et des prestations au vu de ces documents. Il en adresse copie au propriétaire.

Au vu de ces pièces et au regard des engagements pris dans la présente convention, le préfet peut faire des observations à l'adresse du gestionnaire avec copie au propriétaire.

Article 16

Obligations à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL.

• Communication de la présente convention

Dès l'entrée en vigueur de la présente convention ou, au plus tard, à l'appui des premières demandes d'APL, le gestionnaire s'engage à adresser aux organismes payeurs de l'APL une copie de la convention, des documents qui y sont visés et de ses annexes, ainsi qu'un tableau faisant apparaître la description des parties privatives par typologie des logements. Toutes les modifications ultérieures apportées ou à apporter à ces documents devront également être transmises à l'organisme payeur.

• Communication des informations nécessaires à l’étude d’un droit à une aide au logement

Le gestionnaire s’engage à utiliser les services dématérialisés mis à sa disposition par l’organisme payeur pour l’envoi des informations nécessaires à l’étude d’un droit à une aide au logement pour chaque locataire demandeur de l’APL. à défaut, il renseigne dès l'entrée en vigueur de la convention pour chaque locataire demandeur de l’APL, la partie de l'imprimé de demande d’APL qui le concerne.

Il s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la liaison avec les organismes payeurs afin de faciliter l'établissement et le dépôt des dossiers de demande d'APL.

• Communication annuelle des redevances et de la situation locative

Avant le 15 novembre de chaque année, le gestionnaire s'engage à adresser aux organismes payeurs de l'APL un tableau mentionnant, pour l'année en cours, les redevances pratiquées au 1er juillet, les redevances prévisionnelles totales, le montant de l'équivalence de loyer et de charges par logement correspondant à la liste des locaux d'habitation établie au III de l'annexe à la présente convention. Ce tableau est valable pour l'année civile suivante. Les gestionnaires s’engagent à réaliser cette démarche prioritairement par voie dématérialisée au moyen des outils mis à disposition par les organismes payeurs.

Avant le 15 novembre de chaque année, le gestionnaire s'engage à fournir aux organismes payeurs la liste des bénéficiaires non à jour de leurs obligations, en indiquant la date à laquelle l'organisme mentionné à l'article L. 824-1 du code de la construction et de l'habitation a été saisi et en certifiant que la liste fournie est exhaustive ou que, le cas échéant, tous les bénéficiaires sont à jour.

• Communication des changements de situation de l’allocataire

Le gestionnaire fait part dans un délai maximum d'un mois aux organismes payeurs de l’APL des modifications affectant la situation locative du bénéficiaire (notamment résiliation de bail, décès) en application de l’article D. 823-15 du même code. Ce délai peut être prolongé d'un mois supplémentaire si le gestionnaire apporte la preuve qu'il n'était manifestement pas en mesure de signaler ce déménagement ou cette résiliation dans le premier délai d'un mois. Les gestionnaires s’engagent à réaliser cette démarche prioritairement par voie dématérialisée au moyen des outils mis à disposition par les organismes payeurs. Le gestionnaire s'engage à fournir à l'organisme payeur concerné toutes justifications concernant le paiement de la redevance.

• Sanction en cas de manquement à ces obligations

En application de l’article L. 852-1 du même code, en cas de non signalement de l’impayé ou du manquement aux obligations déclaratives par le gestionnaire à l’organisme payeur, une sanction administrative peut être prononcée.

Article 17

*Résiliation de la convention aux torts du bailleur.*

En cas d'inexécution par le gestionnaire de ses engagements prévus par la présente convention, le préfet peut procéder à la résiliation de la convention aux torts du bailleur, au sens du I de l’article R. 353-159 du code de la construction et de l’habitation. Le préfet doit préalablement mettre en demeure le gestionnaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Celui-ci doit, dans un délai de deux mois, soit satisfaire à ses obligations, soit formuler ses observations. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

Dans ce cas, il est fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 du code de la construction et de l'habitation.

La résiliation de la convention dans les conditions prévues à l'article L. 353-6 précité est, sous réserve du respect par l'occupant des obligations prévues par le contrat d’occupation, sans incidence sur les stipulations de ce contrat. Toutefois, à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, l'aide personnalisée au logement n'est plus versée et la redevance exigible déterminée dans les conditions fixées par la convention est diminuée du montant de l'aide qui aurait été due au titre des logements, prise en charge par le gestionnaire.

Le préfet informe les organismes payeurs de la résiliation de la convention.

Article 18

Sanctions.

En application de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation, des sanctions administratives peuvent être mises en œuvre.

En application de l’article L. 353-11 du code de la construction et de l’habitation, le contrôle de l’application de la présente convention est assuré par l’Agence nationale de contrôle du logement social, que le préfet est tenu de saisir en cas de manquement constaté.

Lorsqu'un gestionnaire ne respecte pas, pour un ou plusieurs logements, les engagements prévus par la convention, et après qu’il a été mis en mesure de présenter ses observations conformément aux dispositions de l'article L. 342-12 du code de la construction et de l’habitation ou, en cas de mise en demeure, à l'issue du délai mentionné à ce même article, l’Agence nationale de contrôle du logement social peut proposer au ministre chargé du logement de prononcer une sanction en application de l’article L. 342-14 du même code.

Article 19

Contrôle.

Afin de permettre le contrôle de l'application de la présente convention, le gestionnaire et le propriétaire fournissent à tout moment à la demande du préfet ou de l’Agence nationale de contrôle du logement social toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 20.

Publication

La publication de la convention, de sa résiliation et de ses éventuels avenants au fichier immobilier ou leur inscription au livre foncier incombe au préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, un département, la métropole de Lyon, la métropole du Grand Paris, la métropole d’Aix-Marseille-Provence, une métropole ou la collectivité de Corse a signé une convention mentionnée au II de l’article L. 301-5-1 ou à l’article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, ou à l’article L. 3641-5, au VI de l’article L. 5219-1, au II de l’article L. 5218-2 ou au II de l’article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, au président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d’Aix-Marseille-Provence, de la métropole ou du conseil exécutif de Corse. Les frais de publication sont à la charge du propriétaire.

Le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, un département, la métropole de Lyon, la métropole du Grand Paris, la métropole d’Aix-Marseille-Provence, une métropole ou la collectivité de Corse a signé une convention mentionnée au II de l’article L. 301‑5-1 ou à l’article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, ou à l’article L. 3641-5, au VI de l’article L. 5219-1, au II de l’article L. 5218-2 ou au II de l’article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d’Aix-Marseille-Provence, de la métropole ou du conseil exécutif de Corse, transmet aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement une copie de la présente convention, de ses avenants éventuels ainsi que l'état prouvant qu'elle (ou ils) a (ont) bien fait l'objet d'une publication au fichier immobilier (ou d'une inscription au livre foncier).

Fait à {{administration.get\_ville\_signature\_or\_empty() }}, le

Le bailleur (6),

Le préfet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d’Aix-Marseille-Provence, ou du conseil exécutif de Corse,

**Annexe**

**Descriptif du programme**

Description de l'opération {{ programme.nom }}, pour {{ lot.nb\_logements }} logement{{lot.nb\_logements|pl }} {{ lot.financement }}, {{ programme.adresse|inline\_text\_multiline }} à {{ programme.code\_postal }}, {{ programme.ville }} (2).

1° Désignation du ou des immeubles (7).

Figurant au cadastre

{% for image in reference\_cadastrale\_images %}

{{image}}

{% endfor %}{% if references\_cadastrales|len %}

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Section** | **Numéro** | **Lieudit** | **Surface** |
| **{%tr for rc in references\_cadastrales %}** | | | |
| {{ rc.section }} | {{ rc.numero }} | {{ rc.lieudit }} | {{ rc.surface }} |
| **{%tr endfor %}** | | | |

{% endif %}{% for image in effet\_relatif\_images %}

{{image}}

{% endfor %}{% if lot.edd\_volumetrique\_text()|len %}

{{ lot.edd\_volumetrique\_text() }}

{% endif %}{% for image in edd\_volumetrique\_images %}

{{image}}

{% endfor %}{% if programme.mention\_publication\_edd\_volumetrique %}

{{ programme.mention\_publication\_edd\_volumetrique }}

{% endif %}{% if lot.edd\_classique\_text()|len %}

{{ lot.edd\_classique\_text() }}

{% endif %}{% for image in edd\_classique\_images %}

{{image}}

{% endfor %}{% if programme.mention\_publication\_edd\_classique %}

{{ programme.mention\_publication\_edd\_classique }}

{% endif %}{% if logement\_edds|len %}

**Pour les besoins de la publication foncière, il y a lieu d’établir un état descriptif de**

**division simplifié afin de désigner les parties objet du conventionnement :**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Numéro du lot** | **Financement** | **Désignation** | **Numéro de lot des logements**  (tel que inscrit dans les actes de vente/propriété…) |
| **{%tr for i in logement\_edds %}** | | | |
| {{i.lot\_num}} | {{ i.financement }} | {{ i.designation }} | {{ i.numero\_lot}} |
| **{%tr endfor %}** | | | |

**La convention porte sur le lot n° {{ lot\_num }}**

{% endif %}

2° Nature de l'opération et financement.

Programme de {{ lot.nb\_logements }} logement{{lot.nb\_logements|pl }}{{ lot.get\_type\_habitat\_advanced\_display(lot.nb\_logements) }}{{ programme.get\_type\_operation\_advanced\_display() }}

3° Composition de l'opération.

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

A.-Locaux auxquels s'applique la présente convention.

1. Nombre des logements locatifs par type de logements :

|  |  |
| --- | --- |
| **Type de logements** | **Nombre de logements** |
| {%tr for k,v in nb\_logements\_par\_type.items() %} | |
| {{k}} | {{v}} |
| {%tr endfor %} | |

1.1. Nombre de logements à attribuer à des personnes dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article D. 331-12 du code de la construction et de l’habitation pour l'attribution des logements sociaux (article 8 de la présente convention)

- nombre de logements prévus au premier alinéa du a du 3° de l'article 8 de la présente convention : **{{ mixPLUS\_30pc }}** logement{{mixPLUS\_30pc|pl }},

- nombre de logements prévus au deuxième alinéa du a du 3° de l'article 8 de la présente convention :

1.2. Nombre de logements qu'il est possible d'attribuer à des personnes dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article D. 331-12 précité pour l'attribution des logements sociaux, dans la limite de 120 % de ces plafonds (article 8 de la présente convention) : **{{ mixPLUS\_10pc }}**

2. Surface habitable totale (art. R. 111-2 du code de la construction et de l’habitation) : {{ sh\_totale|f }} m²

3. Surface totale des annexes entrant dans le calcul de la surface utile (art. D. 353-16 (2°) du code de la construction et de l’habitation) : {{ sar\_totale|f }} m²

3 bis. Liste de ces annexes, conforme à l'arrêté modifié du 9 mai 1995 du ministre du logement pris en application de l'article D. 353-16 précité :

{% if lot.annexe\_caves %}

Caves

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_soussols %}

Sous-sols

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_remises %}

Remise

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_ateliers %}

Ateliers

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_sechoirs %}

Séchoirs

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_celliers %}

Celliers extérieurs au logement

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_resserres %}

Resserres

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_combles %}

Combles et greniers aménageable

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_balcons %}

Balcons

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_loggias %}

Loggias et Vérandas

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_terrasses %}

Dans la limite de 9 m2, les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré

{%- endif %}

3 ter. Surface des locaux collectifs résidentiels :

4. Surface utile totale de l'opération (art. D. 353-16 (2°) précité) : {{ su\_totale|f }} m²

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

{% if logements.count() %}

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| DÉSIGNATION des logements | SURFACE  habitable  (art. R. 111-2) | SURFACE  réelle des annexes | SURFACE UTILE  (surface habitable augmentée de 50% de la surface des annexes) | LOYER maxinum du logement en euros par mètre carré de surface utile | COEFFICIENT propre au logement | LOYER MAXIMUM  du logement  (col 4 x col 5  x col 6) |
| Col. 1 | Col. 2 | Col. 3 | Col. 4 | Col. 5 | Col. 6 | Col. 7 |
| {%tr for l in logements %} | | | | | | |
| {{l.d}} | {{l.sh|f }} | {{l.sa|f }} | {{l.su|f }} | {{l.lpmc|f }} | {{l.c|f(d=4)}} | {{l.l|f}} |
| {%tr endfor %} | | | | | | |
| **Total** | **{{sh\_totale|f }}** | **{{sa\_totale|f }}** | **{{su\_totale|f}}** |  |  | **{{loyer\_total|f}}** |

\* La majoration prévue à l’article 9 de la convention est susceptible de s’appliquer à ces loyers.

{% endif %}

6. Nombre et liste des annexes susceptibles de donner lieu à perception d'un loyer accessoire : {{ liste\_des\_annexes }}

Ce sont les annexes ou parties d'annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, soit : les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive.

{% if stationnements.count() %}

|  |  |
| --- | --- |
| **TYPE D’ANNEXE DÉFINIE à l’articke D. 353-16 dernier alinéa du 2°** | **LOYER MAXIMUM conventionné de l’annexe en euros par mois** |
| {%tr for s in stationnements %} | |
| {{ s.nb }} stationnement{{s.nb|pl}} de type {{ s.t }} | {{s.l|f}} |
| {%tr endfor %} | |

{% endif %}

{% if annexes.count() %}

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Type d’annexe** | **Désignation des logement** | **Typologie des logements** | **Surface de l’annexe** | **Loyer unitaire en €** | **Loyer maximun en €** |
| {%tr for a in annexes %} | | | | | |
| {{a.t}} | {{a.lgt.d}} | {{a.lgt.t}} | {{a.shsr|f}} | {{a.lpmc|f }} | {{a.l|f }} |
| {%tr endfor %} | | | | | |

{% endif %}

Au cas où ces annexes ne trouveraient pas preneur auprès des locataires de l'immeuble ou de tout autre immeuble conventionné appartenant au même bailleur ou géré par lui, le bailleur peut louer l'annexe à toute autre personne. Dans ce cas, le loyer maximum fixé par la convention ne lui est pas opposable. Cette faculté n'est utilisable que pour autant qu'aucun locataire du patrimoine appartenant ou géré par le bailleur ne manifeste sa volonté de louer les annexes en cause.

B.-Locaux auxquels ne s'applique pas la présente convention.

Locaux commerciaux (nombre) : {{ programme.nb\_locaux\_commerciaux or 0 }}

Bureaux (nombre) : {{ programme.nb\_bureaux or 0 }}

Autres : {{ programme.autres\_locaux\_hors\_convention or ‘’ }}

4° Origine des propriétés :

Vendeur : {{ programme.vendeur\_text() }}

{% for image in vendeur\_images %}

{{image}}

{% endfor %}

Acquéreur : {{ programme.acquereur\_text() }}

{% for image in acquereur\_images %}

{{image}}

{% endfor %}

Acte notarié : {{ programme.date\_acte\_notarie|d }}

Notaire : {{ programme.reference\_notaire\_text() }}

{% for image in reference\_notaire\_images %}

{{image}}

{% endfor %}

Référence publicitaire : {{ programme.reference\_publication\_acte\_text() }}

{% for image in reference\_publication\_acte\_images %}

{{image}}

{% endfor %}

5° Renseignements administratifs :

5.1. Permis de construire : {{ programme.permis\_construire or ‘’ }}

5.2. Date prévisible ou effective d'achèvement des travaux de construction ou d'amélioration : {{ programme.date\_achevement\_compile|d }}

5.3. Date d'achat : {{ programme.date\_achat|d }}

5.4. Modalités de financement.

{% if prets\_cdc.count() %}{% for p in prets\_cdc %}

* Numéro : {{ p.n }}
* Date d’octroi : {{ p.do|sd }}
* Durée: {{ p.d }} an{{ p.d|pl }}
* Montant : {{ p.m|f }} €
* Prêteur : {{ p.p\_full() }}

{% endfor %}{% endif %}

{% if autres\_prets.count() %} Financement complémentaire :

{% for p in autres\_prets %}{% if p.n %}

* Numéro : {{ p.n }}{% endif %}{% if p.do %}
* Date d’octroi : {{ p.do|sd }}{% endif %}{% if p.d %}
* Durée : {{ p.d }} an{{ p.d|pl }}{% endif %}{% if p.m %}
* Montant : {{ p.m|f }} €{% endif %}{% if p.preteur\_display() %}
* Prêteur : {{ p.preteur\_display() }}{% endif %}

{% endfor %}{% endif %}

{% if convention.fond\_propre %}Fond propre : {{ convention.fond\_propre|f }} €

{% endif %}Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité : {{ programme.date\_achevement|d }}

Fait en {{ administration.nb\_convention\_exemplaires }} originaux à {{administration.get\_ville\_signature\_or\_empty() }}, le

Le bailleur (6),

Le préfet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon ou du conseil exécutif de Corse,

(1) Nom de la personne morale identifiée conformément aux dispositions de l’article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

(2) Si la présente convention est passée pour une résidence universitaire définie à l’article L. 631-12 du code de la construction et de l’habitation, faire précéder le nom de l’opération de la mention « Résidence universitaire ».

(3) Indiquer le nom de son représentant.

(4) Indiquer le plus petit nombre entier per mettant de respecter l'engagement de 30 %.

(5) Indiquer un nombre.

(6) Le bailleur doit avoir, préalablement à sa signature, paraphé chacune des pages.

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

Le Préfet, ou lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L.301-5-1 et L.301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, soussigné certifie la présente copie, établie sur **17** pages de texte, conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve sans renvoi ou mot rayé.

Il certifie que l'identité complète des parties dénommées en en-tête du présent document lui a été régulièrement justifiée au vu des statuts et de l'avis d'identification délivré par l'INSEE par son numéro SIRET {{ bailleur.siret }}

Pour la perception de la Contribution de Sécurité Immobilière, la restriction au droit de disposer du propriétaire peut être évaluée à la somme de 1500 €, étant précisé que la CSI est réduite de moitié en application de l'article 881 L du code général des impôts, lorsque le bailleur est un organisme à loyer modéré.

A {{ administration.get\_ville\_signature\_or\_empty() }}, le

**Convention n° {% if convention.numero %}{{convention.numero}}{% else %}***Le numéro de la convention sera défini et ajouté ici une fois la convention validée***{% endif %}**

**ANNEXE I À L'ARTICLE D. 353-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L’HABITATION**

**Convention type conclue en application des articles L. 353-1 et L. 831-1 (2° ou 3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et l'organisme d'habitations à loyer modéré**

Convention type conclue entre l'ETAT et {{ bailleur.nom|upper }} (1) en application des articles L. 353-1 et L. 831-1 (2° ou 3°) du code de la construction et de l'habitation pour l'opération {{ programme.nom }}, de {{ lot.nb\_logements }} logement{{lot.nb\_logements|pl}} {{ lot.financement }}, {{ programme.adresse|inline\_text\_multiline }} à {{ programme.code\_postal }}, {{ programme.ville }} (2).

Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat et représenté par le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, un département, la métropole de Lyon ou la collectivité de Corse a signé une convention mentionnée au II de l’article L. 301-5-1 ou à l’article L. 301-5-2 du code de la construction et de l’habitation, ou à l’article L. 3641-5, au VI de l’article L. 5219-1, au II de l’article L. 5218-2 ou au II de l’article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon ou du conseil exécutif de Corse,

d'une part,

et {{ bailleur.nom|upper }} (1), représenté (e) par {{ convention.signataire\_nom }}, {{ convention.signataire\_fonction }} (3) agissant en vertu de la délibération du Conseil d’Administration en date du {{ convention.signataire\_date\_deliberation|d }}, inscrit sous le numéro {{ bailleur.siret }}{% if bailleur.capital\_social %}, au capital de {{ bailleur.capital\_social|f }} € {% endif %} dont le siège est {{ bailleur.adresse }}, {{ bailleur.code\_postal }} {{ bailleur.ville }} dénommé (e) ci-après, le bailleur,

d'autre part,

sont convenus de ce qui suit :

**I.-Dispositions générales.**

Article 1er.

*Objet de la convention.*

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 353-1 à L. 353-17 du code de la construction et de l'habitation pour l'opération de {{ programme.nom }} de {{ lot.nb\_logements }} logement{{lot.nb\_logements|pl }} {{ lot.financement }} à {{ programme.adresse|inline\_text\_multiline }} à {{ programme.code\_postal }}, {{ programme.ville }} décrite plus précisément dans le document joint à la présente convention.

La présente convention ouvre, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement (APL) dans les conditions définies par le livre VIII du code de la construction et de l'habitation.

Article 2.

*Prise d'effet de la convention.*

La présente convention ainsi que ses avenants éventuels prennent effet à la date de leur signature.

Article 3.

*Date d'expiration de la convention.*

Elle expire le {{ convention.date\_fin\_conventionnement|d }}

A défaut de résiliation expresse notifiée au moins six mois avant cette date, la convention est renouvelée par tacite reconduction par périodes triennales.

Elle peut être résiliée par chacune des parties. La résiliation prend effet au terme de la convention initiale ou au terme de chaque période de renouvellement. La résiliation à l'initiative de l'une des parties est notifiée au cocontractant au moins six mois avant la date d'expiration de la convention initiale ou renouvelée, par acte authentique (acte notarié ou acte d'huissier de justice) ou par acte administratif.

Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération, d'une subvention ou le reversement du complément d'impôt en application de l'article 284 du code général des impôts sont sans effet sur la durée de la convention.

Article 4.

*Changement de propriétaire.*

La présente convention est jointe à l'acte de mutation. Le changement de propriétaire donne lieu à la signature d’un avenant, publié dans les conditions de l’article 25 de la présente convention.

Article 5.

*Régime des rapports locatifs applicables aux logements conventionnés.*

Les logements objets de la présente convention sont soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dans les conditions prévues par le III de son article 40 et le cas échéant le VIII du même article, aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et aux stipulations de la présente convention.

Article 6.

*Aide personnalisée au logement (APL).*

Le bénéfice de l'APL est ouvert ou modifié respectivement à compter de la date d'effet de la convention ou de ses avenants conformément aux articles R. 823-10 à R. 823-14, R. 831-2 et R. 831-3 du code de la construction et de l'habitation.

**II.-Engagements du bailleur à l'égard de l'Etat relatifs**

**aux conditions de location des logements.**

Article 7.

*Mise en gérance des logements.*

Si la gestion n'est pas directement assurée par le bailleur, il informe le préfet, et, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon ou du conseil exécutif de Corse, partie à la présente convention, les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL pour le compte de l'Etat et les locataires de la mise en gérance de l'opération ou de tout changement de gestionnaire.

Article 8.

*Maintien des logements à usage locatif et conditions d'occupation des logements.*

Les logements faisant l'objet de la présente convention sont maintenus à usage locatif jusqu'à la date fixée pour son expiration, sous réserve des dispositions de l'article L. 443-10 du code de la construction et de l'habitation.

1°-Conditions de location.

Les logements sont loués non meublés à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location ou de location meublée, sous réserve des conditions prévues par les articles L. 442-8-1 à L. 442-8-4 du code de la construction et de l'habitation.

2°-Ressources.

Les logements libres de toute occupation sont loués à des ménages dont les ressources annuelles n'excèdent pas les plafonds de ressources fixés à l'article R. 441-1 du code de la construction et de l’habitation ou prévus au premier alinéa de l'article D. 331-12 du même code pour l'attribution des logements sociaux.

3°-Mixité sociale.

a) Lorsque l'opération a été financée dans les conditions de l'article D. 331-14 du code de la construction et de l’habitation autres que celles prévues au II de l'article D. 331-1 du même code et qu'elle bénéficie de subventions prévues aux 2° ou 3° de l'article R. 331-15 du même code, 30 % au moins des logements, soit**{{ mixPLUSsup10\_30pc }}** (4) logement{{mixPLUSsup10\_30pc|pl}}, doivent être attribués à des ménages dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé au I de l'article D. 331-12 précité pour l'attribution des logements sociaux. Toutefois, lorsque l'opération ainsi financée comporte moins de 10 logements, au moins 30 % des logements, soit **{{ mixPLUSinf10\_30pc }}** logement{{mixPLUSinf10\_30pc|pl }} (ce nombre s'obtenant en arrondissant à l'unité la plus proche le résultat de l'application du pourcentage), doivent être attribués à des ménages dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé au I de l'article D. 331-12 précité pour l'attribution des logements sociaux. Cette obligation n'est pas applicable aux opérations comportant un seul logement.

A l'entrée en service de l'immeuble, en sus des 30 % de logements ci-dessus mentionnés, l'organisme d'habitations à loyer modéré s'engage, compte tenu de la demande locale, que visent notamment à satisfaire le plan d'action départemental pour le logement et l’hébergement des personnes défavorisées, l'accord collectif départemental signé avec l'organisme, les conventions intercommunales d’attribution et les orientations adoptées par les conférences intercommunales du logement, à louer **{{ lot.lgts\_mixite\_sociale\_negocies\_display() }}** (5) autres logements à des ménages dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé au I de l'article D. 331-12 précité pour l'attribution des logements sociaux. L'organisme d'habitations à loyer modéré s'engage à fournir au préfet un état à la mise en location, permettant de vérifier que cet engagement d'occupation sociale est respecté.

La vérification de l'engagement d'occupation sociale mentionné au premier alinéa sera effectuée tous les deux ans au vu des résultats de l'enquête prévue à l'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation. S'il est constaté que cet engagement n'est plus rempli, tous les logements attribués postérieurement à ce constat fait par le préfet du lieu de situation des logements, devront l'être à des ménages dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé au I de l'article

D. 331-12 précité pour l'attribution des logements sociaux, jusqu'à ce que l'organisme établisse que l'engagement est respecté à nouveau.

b) Lorsque l'opération a été financée dans les conditions de l'article D. 331-14 précité autres que celles prévues au II de l'article D. 331-1 précité et bénéficie de subventions prévues aux 2° ou 3° de l'article R. 331-15 précité, 10 % des logements de l'opération peuvent être loués à des ménages dont les ressources n’excèdent pas le plafond fixé au II de l'article D. 331-12 précité pour l'attribution des logements sociaux. Toutefois, lorsque l'opération ainsi financée comporte moins de 10 logements, 10 % des logements, soit**{{ mixPLUSinf10\_10pc }}** logement{{mixPLUSinf10\_10pc|pl }} (ce nombre s'obtenant en arrondissant à l'unité la plus proche le résultat de l'application du pourcentage), peut être loué à des ménages dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé au II de l'article D. 331-12 précité pour l'attribution des logements sociaux.

4°-Cas d'une acquisition ou d'une convention sans travaux faisant suite à une nouvelle acquisition lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée, résultant de l'application du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960 modifiant le décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel.

Il est procédé à un bilan de l'occupation sociale des logements sur la base des éléments recueillis lors de l'enquête prévue à l'article L. 441-9 ou à l'article L. 442-5 du code de la construction et de l’habitation et dans des conditions définies par arrêté du ministre chargé du logement.

Article 9.

*Montants des loyers maximums et modalités de révision.*

Le montant du loyer maximum mentionné à l'article D. 353-16 du code de la construction et de l’habitation est fixé à**{{ loyer\_m2|f }} € le mètre carré par mois.**

Ce montant est majoré de 33 % pour les logements qui ont été attribués dans les conditions du b du 3° de l'article 8 de la présente convention.

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire, dans les conditions définies dans le document intitulé « Composition de l'opération » annexé à la présente convention.

Les loyers maximums sont révisés chaque année, le 1er janvier, dans les conditions prévues à l’article L. 353-9-2 du code de la construction et de l’habitation.

Article 9 bis.

*Dispositions particulières relatives aux loyers maximums des logements conventionnés lors d'une acquisition ou d'une convention sans travaux faisant suite à une nouvelle acquisition lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée, résultant de l'application du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960 modifiant le décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel.*

Lorsque l'opération faisant l'objet de la présente convention est une opération d'acquisition ou n'est pas liée à la réalisation de travaux mais fait suite à une nouvelle acquisition, le loyer maximum applicable à chaque logement occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus à l'article D. 331-12 précité pour l'attribution des logements sociaux au moment de l'acquisition ou n’ayant pas fourni d'informations sur le niveau de ses ressources, par dérogation et à titre transitoire, est fixé à **{{ lot.loyer\_derogatoire|f }}** € par mètre carré de surface utile par mois. Ce loyer maximum est révisé chaque année, le 1er janvier, dans les conditions prévues à l'article L. 353-9-2 précité. Il ne peut avoir pour effet d'autoriser, au moment de l'entrée en vigueur de la convention, une majoration de plus de 10 % du loyer acquitté par le locataire ou l'occupant de bonne foi, lorsque ce loyer est supérieur à celui fixé à l'article 9 de la présente convention.

Article 9 ter.

Conformément à l'arrêté préfectoral prévu au 5° de l'article D. 353-16 du code de la construction et de l'habitation, le loyer maximum peut être majoré dans les conditions de ce même article, sans dépasser ... € par mètre carré et par mois.

Cette majoration de loyer s'applique pendant une durée de ... mois et concerne ... mètres carrés de logements. Le nombre de mètres carrés peut varier de plus ou moins 20 %.

Lorsque la majoration de loyer prévue aux alinéas précédents est appliquée, les stipulations du 3° de l'article 8 de la présente convention ne s'appliquent pas.

Article 10.

*Modalités de fixation et de révision du loyer pratiqué.*

Le loyer pratiqué pour chaque logement conventionné, dont la valeur est fixée au mètre carré, ne peut excéder le loyer maximum défini dans la présente convention.

Dans la limite de ce loyer maximum, le loyer pratiqué :

1° est révisé chaque année le 1er janvier en cours de contrat de location, dans les conditions prévues à l’article L. 353-9-3 du code de la construction et de l’habitation ;

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

Article 10 bis.

*Dispositions particulières relatives aux loyers pratiqués des logements conventionnés lors d'une acquisition ou d'une convention sans travaux faisant suite à une nouvelle acquisition lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée, résultant de l'application du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960 modifiant le décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel*.

Durant le mois qui suit la signature de la convention, le bailleur informe les locataires ou occupants de bonne foi en place à la date de signature de la convention qu'ils disposent d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'information pour présenter leurs justificatifs de revenus dans les conditions prévues pour l'attribution des logements sociaux et que ceux disposant de ressources inférieures aux plafonds prévus à l'article D. 331-12 précité pour l'attribution des logements sociaux se verront appliquer, à partir de la réception par l'organisme des justificatifs et au plus tard le quatrième mois suivant la date de signature de la convention ou la date d'achèvement des travaux si celle-ci en prévoit, un nouveau loyer dans la limite du loyer maximum fixé au document prévu par l'article 1er de la présente convention. Avant l'application de ce nouveau loyer, le loyer maximum est celui mentionné à l'article 9 bis de la présente convention.

Le locataire ou occupant de bonne foi peut également présenter ces justificatifs à tout moment et bénéficier de la même mesure dès le mois qui suit la présentation de ces justificatifs.

Le loyer pratiqué applicable à chaque logement occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus à l'article D. 331-12 précité pour l'attribution des logements sociaux au moment de l'acquisition ou qui n'a pas fourni d'informations sur le niveau de ses ressources ne peut excéder le loyer maximum fixé à l'article 9 bis de la présente convention. Il peut être révisé chaque année le 1er janvier dans les conditions prévues à l’article L. 353-9-3 précité.

**III.-Engagements du bailleur à l'égard des locataires.**

Article 11.

*Établissement d'un bail conforme à la convention.*

Le bail doit être conforme à la présente convention. Une copie de la convention est tenue en permanence à la disposition des locataires et de leurs associations qui peuvent en prendre connaissance chez le gardien ou, en l'absence d'un gardien, au siège du bailleur. Cette information est mentionnée à chaque locataire ou affichée de façon très apparente dans les parties communes de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de remettre à chaque locataire un décompte de surface corrigée ou de surface utile établi d'après le modèle type annexé à l'article D. 353-19 du code de la construction et de l’habitation. Dans l'hypothèse où cette surface serait modifiée, le bailleur est tenu de communiquer au locataire un nouveau décompte dans les deux mois précédant son application.

Article 12.

*Travaux.*

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, l'organisme bailleur doit mettre provisoirement à la disposition du locataire un logement en bon état d'habitation remplissant des conditions d'hygiène normales, correspondant à ses besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, ainsi qu'à ses possibilités. Il doit en outre être situé :

- dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ;

- dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton, si la commune est divisée en cantons ;

- dans les autres cas, sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de cinq kilomètres.

Article 13.

*Information des locataires en cas de changement de propriétaire.*

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, et en vue de l'information du préfet ou, le cas échéant, du président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon ou du conseil exécutif de Corse, partie à la présente convention, des locataires et des organismes liquidateurs de l'APL, le ou les nouveaux propriétaires leur font connaître leur identification dans les conditions conformes soit à l'article 5, soit à l'article 6 du décret n° 55-22 du

4 janvier 1955 modifié, par acte extrajudiciaire, lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre décharge dans un délai d'un mois à compter de ladite mutation.

Article 14.

*Information des locataires en cas de modification ou de résiliation de la convention.*

Le bailleur informe les locataires de toute modification apportée à la convention ayant des incidences sur leurs relations contractuelles.

Quelle qu'en soit la cause, le bailleur informe le locataire de la date prévue pour l'expiration de la convention. En cas de résiliation de la convention aux torts du bailleur, il porte à la connaissance des locataires la teneur de l'article L. 353-6 du code de la construction et de l'habitation.

Article 15.

*Maintien dans les lieux et congé donné par le locataire.*

Pendant la durée de la convention, le locataire bénéficie du droit au maintien dans les lieux dans les conditions de l'article L. 353-15 du code de la construction et de l’habitation, dans la mesure où il se conforme aux obligations de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 précitée, sauf dénonciation expresse du locataire dans les conditions des treizième à vingt-deuxième alinéas du I de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 précitée.

Le locataire peut donner congé à tout moment. Il est redevable du loyer et des charges pendant la durée effective du délai de préavis, de jour à jour, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Article 16.

*Modalités du paiement du loyer.*

Le loyer est payé mensuellement à terme échu.

Le bailleur indique sur la quittance le montant du loyer principal, du ou des loyers accessoires, du loyer maximum, des charges locatives et, le cas échéant, le montant de l'APL, de la réduction de loyer de solidarité et de la contribution pour le partage des économies de charges.

En application de l'article L. 832-2 du code de la construction et de l'habitation, pour chaque appel de loyer, le bailleur déduit s'il y a lieu le montant de l'APL qu'il perçoit pour le compte du locataire du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement.

Lorsque l'organisme liquidateur de l'APL verse au bailleur des rappels d'aide personnalisée pour le compte de locataires, le bailleur affecte ces sommes au compte de ces derniers. Si après affectation il en résulte un surplus, le bailleur le reverse au locataire dans le délai d'un mois.

En cas de retard du locataire dans le paiement du loyer et des charges locatives, le bailleur doit prendre toutes dispositions en vue de recouvrer sa créance.

En cas d'impayé constitué au sens de l'article R. 824-1 du code de la construction et de l’habitation, et lorsque l'APL est versée en tiers payant, le bailleur doit informer l’organisme payeur de la situation du locataire dans un délai de deux mois après la constitution de l’impayé.

Article 17.

*Dépôt de garantie.*

Le dépôt de garantie stipulé le cas échéant par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal.

**IV.-Dispositions spécifiques au statut de résidence universitaire.**

Article 18.

*Régime des rapports locatifs applicables aux logements.*

Lorsque la présente convention est conclue en application de l’article L. 353-1 et du 3° de l’article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation pour une résidence universitaire définie à l'article L. 631-12 du même code, les logements de la résidence universitaire sont soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, dans les conditions prévues par les III et VIII de l’article 40, aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et aux stipulations de la présente convention.

Les stipulations particulières suivantes s’appliquent :

1°- Conditions de location des logements de la résidence universitaire.

Les logements sont loués nus ou meublés à des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. A titre exceptionnel, des logements peuvent être loués à des enseignants et des chercheurs.

Les logements peuvent également être loués dans les conditions prévues aux quatrième et cinquième alinéas du I de l’article L. 442-8-1 du code de la construction et de l’habitation.

2°- Modalités de fixation et de révision du loyer pratiqué des logements de la résidence universitaire.

Le loyer pratiqué pour chaque logement est fixé dans la limite du loyer maximum prévu par la présente convention.

Il ne peut donner lieu à révision en cours de bail.

Si le contrat de location est renouvelé dans les conditions prévues au 3° ci-dessous, le loyer peut être réévalué conformément aux dispositions du code de la construction et de l’habitation.

3°- Durée du contrat et congé donné par le locataire.

Par dérogation à l’article 15 de la présente convention, les locataires ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux.

Le contrat de location a une durée maximale d'un an. Il peut être renouvelé dès lors que l'occupant continue à remplir les conditions prévues par l’article L. 631-12 du code de la construction et de l’habitation, ainsi que les conditions de ressources requises pour l’attribution du logement. Le renouvellement donne lieu à la signature d’un nouveau contrat.

Le locataire peut donner congé à tout moment, dans les conditions des treizième à vingt-deuxième alinéas du I de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 précitée. Il est redevable du loyer et des charges pendant la durée effective du délai de préavis, de jour à jour, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

4°- Forfait de charges.

En application du VIII de l’article 40 de la loi du 6 juillet 1989 précitée, les charges locatives accessoires au loyer principal des logements de la résidence universitaire peuvent être récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis au contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 précitée. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

Si le bailleur a opté pour cette modalité de récupération des charges, il indique sur la quittance le montant du forfait.

Article 19.

*Renonciation au statut de résidence universitaire.*

En cas de renonciation au statut de résidence universitaire, les dispositions relatives aux résidences universitaires figurant dans la présente convention sont sans objet. La renonciation au statut de résidence universitaire est définitive et s'effectue par avenant, à l’initiative du bailleur. Cet avenant est sans effet sur les contrats de location en cours. A l’échéance de chacun de ces contrats, le logement concerné est loué dans les conditions de droit commun de la présente convention.

**V.-Engagements du bailleur à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL.**

Article 20.

*Obligations générales.*

1° Pour chaque locataire demandeur de l'APL, le bailleur s’engage à favoriser l’utilisation des services dématérialisés mis à sa disposition par les organismes payeurs pour l’envoi des informations nécessaires à l’étude d’un droit à une aide au logement. En dernier ressort, il renseigne dès l'entrée en vigueur de la convention pour chaque locataire demandeur de l'APL, la partie de l'imprimé de demande d'APL qui le concerne.

2° Pour permettre le renouvellement des droits à l’APL au 1er janvier de chaque année, le bailleur fournit aux organismes liquidateurs de l'APL au plus tard le 15 novembre de chaque année, conformément à l'arrêté du 22 août 1986 relatif à la fixation des justifications nécessaires à l'obtention de l'aide personnalisée au logement et à son renouvellement :

- une attestation concernant le montant du loyer applicable à chaque logement concerné par la présente convention, à compter du 1er juillet de l’année en cours ;

- un document attestant que tous les bénéficiaires sont à jour de leurs obligations vis-à-vis du bailleur ou, le cas échéant, la liste des bénéficiaires d'APL non à jour en certifiant que cette liste est exhaustive. Ce document mentionne également la date à laquelle l’organisme payeur a été saisi en cas d’impayé constitué selon la définition fixée par l’article R. 824-1 du code de la construction et de l’habitation.

Ces transmissions peuvent s’effectuer grâce à un dispositif de collecte dématérialisé.

3° En outre, il fait part dans un délai maximum d'un mois aux organismes liquidateurs de l'APL des modifications affectant la situation locative du bénéficiaire (notamment colocation, résiliation de bail, décès).

Article 21.

*Obligations en cas d’impayé.*

En application des articles L. 824-1 et R. 824-4 du code de la construction et de l’habitation, le bailleur auprès duquel l'aide est versée signale à l’organisme payeur lorsqu’un allocataire ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge, dans un délai de deux mois après la constitution de l'impayé défini à l’article R. 824-1 du code de la construction et de l’habitation, sauf si la somme due a été réglée entre-temps en totalité. Le bailleur doit justifier qu'il poursuit par tous les moyens possibles le recouvrement de sa créance. En outre, il communique le montant de l'impayé constitué au moment de la saisine de l’organisme payeur.

Parallèlement, en cas d'impayé, le bailleur doit poursuivre le recouvrement de sa créance en notifiant au locataire défaillant par lettre recommandée avec accusé de réception le montant de cette créance. Il doit également informer le locataire de la saisine de l’organisme payeur.

La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) est systématiquement informée par l’organisme payeur des APL en vue de prévenir leurs éventuelles suspensions par une mobilisation coordonnée des outils de prévention (article 7-2 de la loi n° 90- 449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement).

La CCAPEX est réputée avoir été régulièrement saisie lorsque le bailleur a préalablement signalé l’impayé à l’organisme payeur des APL selon les modalités définies à l’article R. 824-4 précité.

**VI.-Dispositions relatives à l’application de la convention.**

Article 22.

*Contrôle.*

Afin de permettre le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur fournit à tout moment à la demande du préfet ou de l’Agence nationale de contrôle du logement social toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 23.

*Révision de la convention.*

La présente convention pourra être révisée à la demande de l'une ou l'autre des parties par voie d'avenant.

Article 24.

*Inexécution de la convention par le bailleur.*

1°- En application de l'article 284 du code général des impôts, les bailleurs qui ont, au taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée, acquis un logement social ou imposé la livraison à soi-même d'un logement locatif social ou de travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement portant sur un logement locatif social sont redevables d'un complément de taxe sur la valeur ajoutée égal à la différence entre le taux réduit et le taux normal lorsque les conditions de taxation de vente ou de livraison à soi-même au taux réduit ne sont pas ou plus remplies.

2°- En application de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation, des sanctions administratives peuvent être mises en œuvre.

En application de l’article L. 353-11 du code de la construction et de l’habitation, le contrôle de l’application de la présente convention est assuré par l’Agence nationale de contrôle du logement social, que le préfet est tenu de saisir en cas de manquement constaté.

Lorsqu'un organisme ne respecte pas, pour un ou plusieurs logements, les engagements prévus par la convention, et après que l'organisme a été mis en mesure de présenter ses observations conformément aux dispositions de l'article L. 342-12 du code de la construction et de l’habitation ou, en cas de mise en demeure, à l'issue du délai mentionné à ce même article, l’Agence nationale de contrôle du logement social peut proposer au ministre chargé du logement de prononcer une sanction en application de l’article L. 342-14 du même code.

3°- En cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements prévus par la convention, tels que notamment non-respect du loyer maximum ou en cas de fraude, dissimulation ou fausse déclaration à l'égard des organismes liquidateurs de l'APL, le préfet peut procéder à la résiliation de la présente convention aux torts du bailleur. Le préfet doit préalablement mettre en demeure l'organisme par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'organisme doit dans un délai de deux mois soit satisfaire à ses obligations, soit formuler ses observations.

Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

Dans ce cas, il est fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 du code de la construction et de l'habitation.

Article 25.

*Publication.*

La publication de la convention, de ses éventuels avenants et de sa résiliation au fichier immobilier ou leur inscription au livre foncier incombe au préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, un département, la métropole de Lyon ou la collectivité de Corse a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1, L. 301-5-2, L. 3641-5, L. 5219-1, L. 5218-2 et L. 5217-2 précités, au président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon ou du conseil exécutif de Corse. Les frais de publication sont à la charge de l'organisme.

Le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, un département, la métropole de Lyon ou la collectivité de Corse a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1, L. 301-5-2, L. 3641-5, L. 5219-1, L. 5218-2 et L. 5217-2 précités, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon ou du conseil exécutif de Corse transmet aux organismes chargés de la liquidation et du

paiement de l'APL une copie de la présente convention, de ses avenants éventuels ainsi que l'état prouvant qu'elle (ou ils) a (ont) bien fait l'objet d'une publication au fichier immobilier (ou d'une inscription au livre foncier).

Fait en {{ administration.nb\_convention\_exemplaires }} originaux à {{administration.get\_ville\_signature\_or\_empty() }}, le

Le bailleur (6),

Le préfet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon ou du conseil exécutif de Corse,

**Document prévu par l'article 1er des annexes I et II à l'article D. 353-1 du code de la construction et de l’habitation lorsque le loyer maximum des logements est exprimé en surface utile.**

Description de l'opération {{ programme.nom }}, pour {{ lot.nb\_logements }} logement{{lot.nb\_logements|pl }} {{ lot.financement }}, {{ programme.adresse|inline\_text\_multiline }} à {{ programme.code\_postal }}, {{ programme.ville }} (2).

1° Désignation du ou des immeubles (7).

Figurant au cadastre

{% for image in reference\_cadastrale\_images %}

{{image}}

{% endfor %}{% if references\_cadastrales|len %}

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Section** | **Numéro** | **Lieudit** | **Surface** |
| **{%tr for rc in references\_cadastrales %}** | | | |
| {{ rc.section }} | {{ rc.numero }} | {{ rc.lieudit }} | {{ rc.surface }} |
| **{%tr endfor %}** | | | |

{% endif %}{% for image in effet\_relatif\_images %}

{{image}}

{% endfor %}{% if lot.edd\_volumetrique\_text()|len %}

{{ lot.edd\_volumetrique\_text() }}

{% endif %}{% for image in edd\_volumetrique\_images %}

{{image}}

{% endfor %}{% if programme.mention\_publication\_edd\_volumetrique %}

{{ programme.mention\_publication\_edd\_volumetrique }}

{% endif %}{% if lot.edd\_classique\_text()|len %}

{{ lot.edd\_classique\_text() }}

{% endif %}{% for image in edd\_classique\_images %}

{{image}}

{% endfor %}{% if programme.mention\_publication\_edd\_classique %}

{{ programme.mention\_publication\_edd\_classique }}

{% endif %}{% if logement\_edds|len %}

**Pour les besoins de la publication foncière, il y a lieu d’établir un état descriptif de**

**division simplifié afin de désigner les parties objet du conventionnement :**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Numéro du lot** | **Financement** | **Désignation** | **Numéro de lot des logements**  (tel que inscrit dans les actes de vente/propriété…) |
| **{%tr for i in logement\_edds %}** | | | |
| {{i.lot\_num}} | {{ i.financement }} | {{ i.designation }} | {{ i.numero\_lot}} |
| **{%tr endfor %}** | | | |

**La convention porte sur le lot n° {{ lot\_num }}**

{% endif %}

2° Nature de l'opération et financement.

Programme de {{ lot.nb\_logements }} logement{{lot.nb\_logements|pl }}{{ lot.get\_type\_habitat\_advanced\_display(lot.nb\_logements) }}{{ programme.get\_type\_operation\_advanced\_display() }}

3° Composition de l'opération.

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

A.-Locaux auxquels s'applique la présente convention.

1. Nombre des logements locatifs par type de logements :

|  |  |
| --- | --- |
| **Type de logements** | **Nombre de logements** |
| {%tr for k,v in nb\_logements\_par\_type.items() %} | |
| {{k}} | {{v}} |
| {%tr endfor %} | |

1.1. Nombre de logements à attribuer à des personnes dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article D. 331-12 du code de la construction et de l’habitation pour l'attribution des logements sociaux (article 8 de la présente convention)

- nombre de logements prévus au premier alinéa du a du 3° de l'article 8 de la présente convention : **{{ mixPLUS\_30pc }}** logement{{mixPLUS\_30pc|pl }},

- nombre de logements prévus au deuxième alinéa du a du 3° de l'article 8 de la présente convention :

1.2. Nombre de logements qu'il est possible d'attribuer à des personnes dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article D. 331-12 précité pour l'attribution des logements sociaux, dans la limite de 120 % de ces plafonds (article 8 de la présente convention) : **{{ mixPLUS\_10pc }}**

2. Surface habitable totale (art. R. 111-2 du code de la construction et de l’habitation) : {{ sh\_totale|f }} m²

3. Surface totale des annexes entrant dans le calcul de la surface utile (art. D. 353-16 (2°) du code de la construction et de l’habitation) : {{ sar\_totale|f }} m²

3 bis. Liste de ces annexes, conforme à l'arrêté modifié du 9 mai 1995 du ministre du logement pris en application de l'article D. 353-16 précité :

{% if lot.annexe\_caves %}

Caves

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_soussols %}

Sous-sols

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_remises %}

Remise

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_ateliers %}

Ateliers

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_sechoirs %}

Séchoirs

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_celliers %}

Celliers extérieurs au logement

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_resserres %}

Resserres

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_combles %}

Combles et greniers aménageable

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_balcons %}

Balcons

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_loggias %}

Loggias et Vérandas

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_terrasses %}

Dans la limite de 9 m2, les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré

{%- endif %}

3 ter. Surface des locaux collectifs résidentiels :

4. Surface utile totale de l'opération (art. D. 353-16 (2°) précité) : {{ su\_totale|f }} m²

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

{% if logements.count() %}

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| DÉSIGNATION des logements | SURFACE  habitable  (art. R. 111-2) | SURFACE  réelle des annexes | SURFACE UTILE  (surface habitable augmentée de 50% de la surface des annexes) | LOYER maxinum du logement en euros par mètre carré de surface utile | COEFFICIENT propre au logement | LOYER MAXIMUM  du logement  (col 4 x col 5  x col 6) |
| Col. 1 | Col. 2 | Col. 3 | Col. 4 | Col. 5 | Col. 6 | Col. 7 |
| {%tr for l in logements %} | | | | | | |
| {{l.d}} | {{l.sh|f }} | {{l.sa|f }} | {{l.su|f }} | {{l.lpmc|f }} | {{l.c|f(d=4)}} | {{l.l|f}} |
| {%tr endfor %} | | | | | | |
| **Total** | **{{sh\_totale|f }}** | **{{sa\_totale|f }}** | **{{su\_totale|f}}** |  |  | **{{loyer\_total|f}}** |

\* La majoration prévue à l’article 9 de la convention est susceptible de s’appliquer à ces loyers.

{% endif %}

6. Nombre et liste des annexes susceptibles de donner lieu à perception d'un loyer accessoire : {{ liste\_des\_annexes }}

Ce sont les annexes ou parties d'annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, soit : les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive.

{% if stationnements.count() %}

|  |  |
| --- | --- |
| **TYPE D’ANNEXE DÉFINIE à l’article D. 353-16 dernier alinéa du 2°** | **LOYER MAXIMUM conventionné de l’annexe en euros par mois** |
| {%tr for s in stationnements %} | |
| {{ s.nb }} stationnement{{s.nb|pl}} de type {{ s.t }} | {{s.l|f}} |
| {%tr endfor %} | |

{% endif %}

{% if annexes.count() %}

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Type d’annexe** | **Désignation des logement** | **Typologie des logements** | **Surface de l’annexe** | **Loyer unitaire en €** | **Loyer maximun en €** |
| {%tr for a in annexes %} | | | | | |
| {{a.t}} | {{a.lgt.d}} | {{a.lgt.t}} | {{a.shsr|f}} | {{a.lpmc|f }} | {{a.l|f }} |
| {%tr endfor %} | | | | | |

{% endif %}

Au cas où ces annexes ne trouveraient pas preneur auprès des locataires de l'immeuble ou de tout autre immeuble conventionné appartenant au même bailleur ou géré par lui, le bailleur peut louer l'annexe à toute autre personne. Dans ce cas, le loyer maximum fixé par la convention ne lui est pas opposable. Cette faculté n'est utilisable que pour autant qu'aucun locataire du patrimoine appartenant ou géré par le bailleur ne manifeste sa volonté de louer les annexes en cause.

B.-Locaux auxquels ne s'applique pas la présente convention.

Locaux commerciaux (nombre) : {{ programme.nb\_locaux\_commerciaux or 0 }}

Bureaux (nombre) : {{ programme.nb\_bureaux or 0 }}

Autres : {{ programme.autres\_locaux\_hors\_convention or ‘’ }}

4° Origine des propriétés :

Vendeur : {{ programme.vendeur\_text() }}

{% for image in vendeur\_images %}

{{image}}

{% endfor %}

Acquéreur : {{ programme.acquereur\_text() }}

{% for image in acquereur\_images %}

{{image}}

{% endfor %}

Acte notarié : {{ programme.date\_acte\_notarie|d }}

Notaire : {{ programme.reference\_notaire\_text() }}

{% for image in reference\_notaire\_images %}

{{image}}

{% endfor %}

Référence publicitaire : {{ programme.reference\_publication\_acte\_text() }}

{% for image in reference\_publication\_acte\_images %}

{{image}}

{% endfor %}

5° Renseignements administratifs :

5.1. Permis de construire : {{ programme.permis\_construire or ‘’ }}

5.2. Date prévisible ou effective d'achèvement des travaux de construction ou d'amélioration : {{ programme.date\_achevement\_compile|d }}

5.3. Date d'achat : {{ programme.date\_achat|d }}

5.4. Modalités de financement.

{% if prets\_cdc.count() %}{% for p in prets\_cdc %}

* Numéro : {{ p.n }}
* Date d’octroi : {{ p.do|sd }}
* Durée: {{ p.d }} an{{ p.d|pl }}
* Montant : {{ p.m|f }} €
* Prêteur : {{ p.p\_full() }}

{% endfor %}{% endif %}

{% if autres\_prets.count() %} Financement complémentaire :

{% for p in autres\_prets %}{% if p.n %}

* Numéro : {{ p.n }}{% endif %}{% if p.do %}
* Date d’octroi : {{ p.do|sd }}{% endif %}{% if p.d %}
* Durée : {{ p.d }} an{{ p.d|pl }}{% endif %}{% if p.m %}
* Montant : {{ p.m|f }} €{% endif %}{% if p.preteur\_display() %}
* Prêteur : {{ p.preteur\_display() }}{% endif %}

{% endfor %}{% endif %}

{% if convention.fond\_propre %}Fond propre : {{ convention.fond\_propre|f }} €

{% endif %}Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité : {{ programme.date\_achevement|d }}

Fait en {{ administration.nb\_convention\_exemplaires }} originaux à {{administration.get\_ville\_signature\_or\_empty() }}, le

Le bailleur (6),

Le préfet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon ou du conseil exécutif de Corse,

(1) Nom de la personne morale identifiée conformément aux dispositions de l’article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

(2) Si la présente convention est passée pour une résidence universitaire définie à l’article L. 631-12 du code de la construction et de l’habitation, faire précéder le nom de l’opération de la mention « Résidence universitaire ».

(3) Indiquer le nom de son représentant.

(4) Indiquer le plus petit nombre entier per mettant de respecter l'engagement de 30 %.

(5) Indiquer un nombre.

(6) Le bailleur doit avoir, préalablement à sa signature, paraphé chacune des pages.

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

Le Préfet, ou lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L.301-5-1 et L.301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, soussigné certifie la présente copie, établie sur **20** pages de texte, conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve sans renvoi ou mot rayé.

Il certifie que l'identité complète des parties dénommées en en-tête du présent document lui a été régulièrement justifiée au vu des statuts et de l'avis d'identification délivré par l'INSEE par son numéro SIRET {{ bailleur.siret }}

Pour la perception de la Contribution de Sécurité Immobilière, la restriction au droit de disposer du propriétaire peut être évaluée à la somme de 1500 €, étant précisé que la CSI est réduite de moitié en application de l'article 881 L du code général des impôts, lorsque le bailleur est un organisme à loyer modéré.

A {{ administration.get\_ville\_signature\_or\_empty() }}, le