

**CONVENTION QUINQUENNALE
DU 3 AOUT 1998**

Octobre 2004

PARC LOCATIF INTERMEDIAIRE PRIVE

Document d'application

(Annule et remplace le document de juillet 2001
concernant le parc locatif privé conventionné)

- **CLAUSES PARTICULIERES A PREVOIR
DANS LES CONVENTIONS DE PRET
ENTRE LES CIL/CCI ET LES BAILLEURS PRIVES**

Le 1% Logement peut être utilisé par les CIL/CCI pour le financement, sous forme de prêt, d'opérations portant sur des logements relevant du parc locatif intermédiaire privé dans les conditions définies par la convention signée entre l'Etat et l'UESL le 15 juillet 2004 et selon des modalités d'application qui ont été aménagées par le Conseil d'Administration de l'UESL.

Des précautions particulières sont à prendre par les CIL/CCI pour s'assurer du bon emploi des fonds par les propriétaires bailleurs sur toute la durée des prêts et de la bonne exécution des droits de réservation.

Pour cela, dans les conventions de prêt, qui doivent être établies dans le respect des dispositions prévues par le décret n° 94-318 du 13 avril 1994, il convient de prévoir des clauses précisant :

- les conditions particulières liées à l'objet du prêt,
- les modalités de contrôle de l'éligibilité de l'opération,
- les conditions d'exercice du droit de réservation,
- les sanctions en cas d'inexécution, par le propriétaire-bailleur, de ses obligations.

Il a lieu en outre de mentionner le cas échéant, les garanties demandées pour le remboursement du prêt (inscription hypothécaire, affectation non inscrite...).

CLAUSES PARTICULIERES A PREVOIR

Objet du prêt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'opération financée : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Opération relevant de l'article R 313-17 du CCH : le financement principal est (<i>à préciser</i>) ⇒ Opération relevant du dispositif « ROBIEN » (logements neufs et assimilés) : le propriétaire-bailleur s'engage : <ul style="list-style-type: none"> * à exercer l'option prévue lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure (cf. 3^{ème} alinéa du <i>h</i> du 1^o du I de l'article 31 du code général des impôts) * à appliquer des plafonds de loyers et de ressources prévus aux articles R. 391-7 et R. 391-8 du CCH (PLI). ⇒ Opération relevant du dispositif « BESSON » (logements anciens) : le propriétaire-bailleur s'engage à respecter les conditions de location permettant de bénéficier du taux de déduction forfaitaire de 40% sur les revenus fonciers (cf. 2^{ème} aliéna du <i>e</i> du 1^o du I de l'article 31 du code général des impôts). ▪ La contrepartie : Le prêt est accordé en contrepartie d'une réservation locative.
Contrôle de l'éligibilité de l'opération	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le propriétaire-bailleur s'engage à respecter la réglementation applicable à l'emploi des fonds du 1% Logement. A cet effet, il s'engage à transmettre au CIL/CCI <ul style="list-style-type: none"> ⇒ soit une copie de la convention signée avec l'Etat ou l'établissement financier fixant des plafonds de loyers et de ressources PLI pour les locataires, ⇒ soit une copie des documents adressés à l'administration fiscale pour bénéficier des déductions prévues par l'article 31-I-1^o du code général des Impôts (dispositif « BESSON » et « ROBIEN »)
Exercice du droit de réservation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le droit de réservation est un droit de proposition d'un candidat locataire par le CIL/CCI <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Opérations relevant des dispositifs « ROBIEN » et « BESSON » <ul style="list-style-type: none"> - La réservation est accordée : <ul style="list-style-type: none"> · sous forme de droit unique pour une quotité de financement inférieure à 25 % · sur la durée du prêt pour une quotité de financement au moins égale à 25 % - Pour le dispositif « BESSON », en cas de mise à disposition du logement à un ascendant ou à un descendant prévue par l'article 75 de la loi de finances pour 2001, la durée du droit de réservation est prorogée de la durée de cette mise à disposition. ⇒ Autres opérations : la réservation est accordée pour une durée identique à celle du prêt

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En cas de refus par le propriétaire-bailleur du candidat proposé, le CIL/CCi a la faculté de proposer un nouveau candidat. Tout refus doit être motivé par le propriétaire-bailleur. <p>Par application de l'article L. 313-26 (2° alinéa) du CCH et nonobstant toute clause contraire, toute aliénation du logement pendant la durée de la réservation substitue de plein droit l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur.</p>
<p style="text-align: center;">Sanctions en cas d'inexécution des obligations par le propriétaire-bailleur</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le prêt accordé par le CIL/CCI est exigible dans les deux mois du constat d'une des situations suivantes, survenant du fait du propriétaire-bailleur : <ol style="list-style-type: none"> 1. Affectation des fonds à un autre objet que celui défini dans la convention de prêt. 2. Non-respect par le propriétaire-bailleur de l'engagement pris de souscrire au dispositif « BESSON » ou « ROBIEN ». 3. Non-respect des conditions de location, cession du logement entraînant la remise en cause des déductions fiscales liées aux dispositifs « BESSON » ou « ROBIEN » ou sortie du dispositif « BESSON » à l'issue de la période de mise à disposition prévue par l'article 75 de la loi de finances pour 2001, qui autorise à titre exceptionnel le contribuable à louer à un ascendant ou un descendant. 4. Sortie des dispositifs « BESSON » ou « ROBIEN » avant la date d'expiration de la convention de réservation. 5. Vente du logement au locataire pendant la durée de la réservation. 6. Reprise du logement, à la fin du bail, par le propriétaire personne physique dans le but de l'occuper lui-même alors que la durée de réservation n'est pas terminée. 7. Location, pendant la durée de la réservation, à un locataire non présenté par le CIL/CCI, si ce dernier n'a pas été mis en situation d'exercer son droit de préemption. ▪ Lorsque le prêt est exigible pour un des cas visés au 1, 2 et 3 ci-dessus, le capital restant dû est augmenté des intérêts recalculés sur la période de mobilisation des fonds au taux du livret A de la Caisse d'Epargne en vigueur à la date d'exigibilité, augmenté de 2 points. Toutefois, le taux initial est maintenu lorsque la cession du logement résulte d'un des cas de force majeure prévu par les dispositifs « BESSON » et « ROBIEN » (décès, invalidité ou licenciement). ▪ Lorsque le prêt est exigible pour un des cas visés au 4, 5, 6 et 7 ci-dessus, le capital restant dû est augmenté d'un semestre d'intérêt sur le capital remboursé au taux du prêt sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû.