

Prêt PASS-FONCIER® Clauses-types de l'offre de prêt
--

CLAUSES A INSERER OBLIGATOIREMENT DANS LES CONDITIONS PARTICULIERES DE L'OFFRE DE PRET**Identification du logement**

Préciser la nature de l'opération financée :

- Acquisition d'un logement neuf achevé ou en VEFA, en individuel ou dans un ensemble immobilier en copropriété, destiné à la résidence principale de l'emprunteur.
- ou**
- Achat d'un terrain et construction d'une maison individuelle destinée à la résidence principale de l'emprunteur.
- ou**
- Construction d'une maison individuelle destinée à la résidence principale de l'emprunteur.

Préciser l'adresse de l'opération :

- Numéro(s) de lot(s) (*le cas échéant*)
- Bâtiment, escalier ...
- Numéro, <type de voie> <nom de la voie>
- Lieu dit
- Code postal
- Commune

Statut professionnel du bénéficiaire

Préciser si l'emprunteur ou le co-emprunteur est :

- salarié d'une entreprise du secteur assujetti à la PEEC, c'est-à-dire salarié d'entreprise du secteur privé non agricole.
- ou**
- relevant d'un autre statut.

CLAUSES A INSERER OBLIGATOIREMENT DANS LES CONDITIONS GENERALES DE L'OFFRE DE PRET**Préambule – rappel des principales caractéristiques du dispositif PASS-FONCIER®**

Les principales caractéristiques du prêt PASS-FONCIER® résultant des I de l'article R. 313-19-1 et I de l'article R. 313-20-1 du code de la construction et de l'habitation, sont les suivantes :

- L'emprunteur bénéficiaire du prêt PASS-FONCIER® doit respecter cumulativement trois conditions :
 - être primo accédant de sa résidence principale, au sens du I de l'article 244 *Quater J* du code général des impôts,
 - disposer, au titre de l'avant-dernière année précédant celle au cours de laquelle la décision d'octroyer le prêt PASS-FONCIER® prise par le CIL/CCI est signée par l'accédant, de ressources inférieures aux plafonds prévus au II de l'article R. 331-76-5-1 du code de la construction et de l'habitation, applicables au Prêt Social de Location- Accession (PSLA),

- bénéficiaire d'une aide à l'accès social à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement, qui respecte les conditions prévues au b de l'article R. 318-10-1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les caractéristiques financières du prêt PASS-FONCIER[®] sont précisées par le I de l'article R. 313-20-1 du code de la construction et de l'habitation, fixant notamment les montants plafonds susceptibles d'être financés par le prêteur.
- L'emprunteur bénéficie d'un dispositif de sécurisation articulé autour d'une garantie de rachat et de relogement, dont les conditions de mise en œuvre sont fixées par l'arrêté du 10 août 2009 publié au *Journal Officiel* du 12 août 2009.
- L'opération bénéficie d'un régime d'allègement du taux de TVA, porté à 5,5%, dans les conditions du 9 du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts et du II de l'article 284 du même code.

Remboursement du prêt

L'emprunteur s'oblige à rembourser le prêt consenti conformément aux conditions particulières et générales de la présente offre de prêt. Le remboursement du prêt s'effectuera au cours de la période d'amortissement, celle-ci étant précédée d'une période de différé d'amortissement.

Pendant la période de différé d'amortissement, l'emprunteur acquittera mensuellement les seuls intérêts du prêt ainsi que la prime d'assurance obligatoire, dans les conditions de taux et de durée détaillées dans le tableau d'amortissement annexé à l'offre de prêt.

L'emprunteur pourra à son initiative et à toute date à sa convenance, rembourser le prêt par anticipation, sans être redevable d'aucune pénalité. Le remboursement peut être total ou partiel dès lors que son montant, sauf s'il s'agit du solde, représente au moins 10% du capital emprunté.

L'emprunteur sera tenu d'informer le prêteur de son intention au moins un mois avant la prochaine échéance prévue contractuellement. Le remboursement anticipé ne prendra effet qu'à compter de l'échéance suivant la date d'encaissement effectif par le prêteur de la somme remboursée par l'emprunteur.

En cas de remboursement anticipé partiel du capital emprunté, les parties pourront convenir de réduire la durée du prêt ou le montant des échéances. Un nouveau tableau d'amortissement sera alors établi par le prêteur, sans frais à la charge de l'emprunteur.

Exigibilité anticipée

• Résiliation de plein droit du contrat de prêt

Le contrat de prêt sera résilié de plein droit quarante cinq (45) jours calendaires courant à compter de la première présentation d'un courrier recommandé avec avis de réception adressé par le prêteur à l'emprunteur dans l'une ou l'autre des situations définies ci-dessous.

La résiliation de plein droit survenant suite à l'un des faits générateurs énumérés ci-dessous entraîne l'exigibilité immédiate et intégrale de l'ensemble des sommes restant dues au prêteur, capital, intérêts échus et à échoir jusqu'au paiement intégral des sommes dues, accessoires, pénalités et indemnités.

L'emprunteur s'engage, pendant toute la durée du prêt, à fournir à la demande du prêteur, tous éléments et documents permettant de justifier de la conformité de sa situation au regard des obligations découlant du dispositif PASS-FONCIER[®] et plus généralement du présent contrat.

Situations spécifiques au dispositif PASS-FONCIER® entraînant l'exigibilité anticipée du prêt

- cessation par l'emprunteur de l'occupation du logement, objet du prêt, à titre de résidence principale, cette notion s'entendant de l'occupation personnelle du logement par l'emprunteur au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure,
- mise en location totale ou partielle du logement, objet du prêt, à quelque titre que ce soit,
- transformation en tout ou partie du bien financé à l'aide du prêt PASS-FONCIER® en local commercial ou professionnel,
- défaut de présentation par l'emprunteur de toute pièce permettant de vérifier le respect par le prêteur des conditions d'octroi du prêt PASS-FONCIER® et dont la communication est demandée par le prêteur postérieurement à la signature du contrat de prêt,
- non production par l'emprunteur des éléments justifiant de la délégation d'assurance ou de la souscription du contrat d'assurance Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, Incapacité de Travail Temporaire et Incapacité de Travail Permanente, ainsi que de la couverture du risque par l'assureur,
- mise en œuvre de la garantie de rachat, lorsqu'elle n'est pas refusée par les créanciers hypothécaires inscrits sur le logement, et/ou de relogement prévue par le dispositif de sécurisation mentionnée au titre des conditions spécifiques de l'article « *Garanties de rachat et de relogement* » des présentes conditions générales.

Autres situations entraînant l'exigibilité anticipée du prêt

- vente amiable ou forcée du logement objet du prêt, pour quelque cause que ce soit,
 - déclarations, justifications, documents et renseignements fournis par l'emprunteur au moment de la demande de prêt, au cours de la réalisation du crédit, au cours de l'exécution du contrat de prêt, incomplets, faux ou inexacts,
 - non-respect de l'obligation d'assurer l'immeuble financé pendant toute la durée du prêt contre les risques d'incendie, d'explosion et dégât des eaux, non-respect des dispositions de l'article « *Assurance de l'immeuble* » de la présente offre de prêt, ou fausse déclaration effectuée par l'emprunteur entraînant le refus de prise en charge d'un sinistre,
 - décès de l'emprunteur, ou, si il y a plusieurs co-emprunteurs, des co-emprunteurs,
 - destruction, totale ou partielle du bien, rendu impropre à son usage à la suite d'un sinistre,
 - inexécution par l'emprunteur de l'un quelconque des engagements résultant du présent contrat, hormis le cas du défaut de paiement faisant l'objet des dispositions spécifiques précisées ci-dessous.
- **Défaut de paiement d'une ou plusieurs mensualités du prêt et résiliation du contrat de prêt**

A défaut de paiement, y compris pendant la période de différé d'amortissement, d'un montant cumulé au moins égal au triple de la dernière échéance due, le contrat de prêt est résilié de plein droit à l'issue d'un délai de trente (30) jours calendaires courant à compter de la première présentation d'un courrier de mise en demeure recommandé avec avis de réception adressé par le prêteur à l'emprunteur et demeuré infructueux.

La résiliation du contrat de prêt entraîne l'exigibilité immédiate et intégrale de l'ensemble des sommes, capital, intérêts échus et à échoir jusqu'au paiement intégral des sommes, accessoires, pénalités et indemnités, restant dues au prêteur, dont celui-ci peut alors exiger le remboursement immédiat.

Jusqu'à la date du règlement effectif, les sommes restant dues produisent des intérêts de retard à un taux égal à celui du crédit.

Une indemnité de 4 % calculée sur le montant des sommes dues au titre du capital restant dû ainsi que des intérêts échus et non versés, est également due par l'emprunteur au prêteur.

Aucune somme autre que celles mentionnées ci-dessus ne pourra être réclamée par le prêteur, à l'exception cependant, en cas de défaillance, des frais taxables entraînés par cette défaillance.

En cas de défaillance de l'emprunteur et lorsque le prêteur n'exige pas le remboursement immédiat du capital restant dû, le taux d'intérêt sera majoré au plus de trois points, jusqu'à ce que l'emprunteur ait repris le cours normal de ses échéances contractuelles.

Garanties de rachat et de relogement

L'emprunteur bénéficie d'un dispositif de sécurisation dont les modalités de mise en œuvre sont précisées par les articles 2 et 3 de l'arrêté du 10 août 2009 fixant les conditions des garanties de rachat et de relogement prévues dans le cadre du dispositif PASS-FONCIER®.

• Garantie de rachat

L'emprunteur déclare avoir pris connaissance des modalités d'application de la garantie de rachat, précisées par l'article 2 de l'arrêté du 10 août 2009 précité, dont les dispositions sont intégralement reproduites ci-dessous conformément à l'article 5 dudit arrêté :

« La garantie de rachat peut être demandée, par lettre recommandée avec avis de réception, pendant la durée de différé mentionnée au b du 1° du I de l'article R. 313-20-1 du code de la construction et de l'habitation ou pendant la durée initiale du bail mentionnée au c du 2° du même article si, au jour de la demande, les conditions suivantes sont remplies :

a) Le logement est occupé à titre de résidence principale ;

b) La demande visant à bénéficier de la garantie de rachat est faite par l'accédant ou, en cas de décès de celui-ci, par ses descendants directs ou son conjoint occupant le logement au jour du décès et intervient dans un délai d'un an suivant la survenance de l'un des faits générateurs suivants :

- décès de l'accédant, de son conjoint ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'accédant ;*
- chômage de l'accédant d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription sur la liste des demandeurs d'emploi mentionnée à l'article L. 5411-1 du code du travail ;*
- invalidité reconnue de l'accédant soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées mentionnée à l'article L. 146-9 du code de l'action sociale et des familles, soit par délivrance par cette commission de la carte d'invalidité prévue à l'article L. 241-3 du même code.*

Si l'accédant bénéficie du prêt à taux nul mentionné au c du V de l'article R. 313-19-3 du code de la construction et de l'habitation, le délai d'un an susmentionné est suspendu pour la durée pendant laquelle le prêt à taux nul est versé à l'accédant ; il reprend pour la durée restante à compter de la fin de la période de versement du prêt à taux nul. Dans le cas où la garantie de rachat est ultérieurement mise en jeu, le prêt à taux nul est intégralement remboursé lors du rachat du bien ;

c) Le taux d'effort de l'accédant est supérieur ou égal à 40 %. Le taux d'effort de l'accédant s'entend du rapport entre, au numérateur, l'ensemble des remboursements d'emprunt immobiliers et des charges immobilières afférents au logement (incluant les charges de copropriété, la taxe d'habitation et la taxe foncière) nets des aides personnelles au logement, et, au dénominateur, l'ensemble des ressources de

l'accédant (incluant les revenus salariés ou non salariés, les pensions alimentaires, les indemnités et allocations de toute nature autre que les aides personnelles au logement). Il est apprécié sur une période ne pouvant excéder trois mois avant la demande ;

d) L'accédant est de bonne foi.

La garantie de rachat consiste, pour l'organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement ou la personne morale ayant conclu avec lui une convention à cet effet, à proposer à l'accédant de racheter le logement à un prix égal à 80 % du montant total d'opération, apprécié dans les conditions fixées à l'article R. 318-11 du code de la construction et de l'habitation, ou, en cas de location-accession, du prix arrêté lors de la levée de l'option. Toutefois, ce prix de rachat est diminué de 1,5 % au plus par année écoulée à partir de la sixième année suivant celle au cours de laquelle la vente initiale ou, en cas de location-accession, le transfert de propriété a eu lieu.

Ce prix peut, en outre, être minoré des frais des réparations rendues nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage normal du logement ou de la vétusté de ses installations. Ces frais de réparation sont fixés sur la base du montant le moins élevé de trois devis à produire par l'organisme ou la personne morale mentionnée ci-dessus relatifs aux réparations à effectuer.

La garantie de rachat prend fin à l'issue de la durée de différé ou de la durée initiale du bail susmentionnée.»

L'attention de l'emprunteur est attirée sur le fait que la mise en jeu de la garantie de rachat interviendra dans le respect des droits du ou des créanciers hypothécaires inscrits sur le logement. Dans l'hypothèse où le prix de rachat proposé serait insuffisant pour couvrir intégralement leur(s) créance(s), le ou les créanciers hypothécaires pourraient par conséquent refuser de ne percevoir que le règlement partiel de leur(s) créance(s). A défaut d'accord du ou des créanciers hypothécaires sur les conditions du rachat, la garantie de rachat ne pourra être mise en jeu.

- **Garantie de relogement**

L'emprunteur déclare avoir pris connaissance des modalités d'application de la garantie de relogement, précisées par l'article 3 de l'arrêté du 10 août 2009 précité, dont les dispositions sont intégralement reproduites ci-dessous conformément à l'article 5 dudit arrêté :

« La garantie de relogement peut être demandée, par lettre recommandée avec avis de réception, par l'accédant ou, en cas de décès, par son conjoint ou par ses descendants directs occupant le logement avec l'accédant en l'absence de conjoint, pendant la durée de différé mentionnée au b du 1° du I de l'article R. 313-20-1 du code de la construction et de l'habitation ou pendant la durée initiale du bail mentionnée au c du 2° du même article.

Elle est soumise aux conditions suivantes :

a) Les conditions d'éligibilité à la garantie de rachat mentionnées à l'article 2 sont satisfaites ;

b) Les revenus de l'accédant ou, en cas de décès, de son conjoint ou de ses descendants directs occupant le logement avec l'accédant en l'absence de conjoint n'excèdent pas les plafonds de ressources mentionnés à la première phrase de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation.

La garantie de relogement consiste, pour l'organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement ou la personne morale ayant conclu avec lui une convention à cet effet, à proposer à l'accédant ou, en cas de décès, à son conjoint ou à ses descendants directs occupant le logement avec l'accédant en l'absence de conjoint trois offres de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, dans un délai de six mois à compter de la demande de mise en jeu de ladite garantie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le demandeur dispose d'un délai d'un mois à compter de chacune des offres pour l'accepter. A l'expiration du délai d'un mois à compter de la dernière offre, la garantie cesse de s'appliquer si l'accédant n'a pas accepté l'une des trois offres qui lui ont été proposées.»

Transfert ou transmission du prêt PASS-FONCIER®

Sont exclus le transfert du prêt PASS-FONCIER® pour financer l'acquisition d'un nouveau logement, ainsi que la transmission du prêt PASS-FONCIER® à un tiers acquéreur du bien financé par ledit prêt PASS-FONCIER®.

Désolidarisation

En cas de réunion entre les mains d'un seul des co-emprunteurs de la pleine propriété du bien financé par le prêt PASS-FONCIER®, le transfert à ce dernier des droits et obligations découlant du présent contrat de prêt, devra faire l'objet de l'accord exprès du prêteur.

Assurances

- **Assurance des risques Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, Incapacité de Travail Temporaire et Incapacité de Travail Permanente**

La souscription d'une assurance couvrant le remboursement du prêt et destinée à garantir les conséquences du décès, de la perte totale et irréversible d'autonomie, de l'incapacité de travail temporaire et de l'incapacité de travail permanente de l'emprunteur et du co-emprunteur, ci-après désignés sous le vocable « l'emprunteur », est obligatoire.

Sous réserve de l'agrément de l'assureur, l'emprunteur peut bénéficier de la couverture des risques Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, Incapacités de Travail Temporaire et Permanente, telle que définie au contrat d'assurance groupe proposé par le prêteur et souscrit auprès de la société sous le numéro

Dans le cas où l'emprunteur décide de souscrire au contrat d'assurance groupe proposé par le prêteur, il déclare avoir reçu et pris connaissance des conditions générales dudit contrat – cf. Notice annexée au présent contrat de prêt, énumérant les risques garantis et précisant toutes les modalités de la mise en jeu de l'assurance – et les avoir acceptées.

L'emprunteur peut toutefois souscrire, auprès de l'assureur de son choix, une assurance présentant un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance de groupe proposé par le prêteur, dans les conditions fixées à l'article L. 312-9 du code de la consommation, prévoyant notamment que :

- le prêteur ne peut pas refuser en garantie un autre contrat d'assurance dès lors que ce contrat présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance de groupe qu'il propose, toute décision de refus devant par ailleurs être motivée ;
- le prêteur ne peut pas modifier les conditions de taux du prêt prévues dans l'offre de prêt, que celui-ci soit fixe ou variable, en contrepartie de son acceptation en garantie d'un contrat d'assurance autre que le contrat d'assurance de groupe qu'il propose.

Dans le cas où l'emprunteur décide de souscrire auprès de l'assureur de son choix une assurance présentant un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance de groupe proposé par le prêteur, un exemplaire de son propre contrat d'assurance, énumérant les risques garantis et précisant toutes les modalités de la mise en jeu de l'assurance, est joint à l'offre de prêt.

L'emprunteur devra justifier, à première demande du prêteur, du paiement des primes d'assurances correspondantes, et ce pendant toute la durée du prêt qui lui est consenti.

- **Assurance incendie-explosion- dégât des eaux**

L'emprunteur s'engage par ailleurs à faire assurer le logement dont l'acquisition est financée par le prêt contre les risques d'incendie, d'explosion ou de dégât des eaux auprès d'une compagnie régulièrement habilitée, l'immeuble financé devant, jusqu'au remboursement intégral du prêt, être assuré contre ces

risques. Il s'engage également à justifier, à toute réquisition du prêteur, de la souscription de cette assurance et du paiement des primes.

Sûretés

Inscription de privilège immobilier et/ou hypothèque sur (*références du bien immobilier financé*) en 1^{er} rang partagé.

Partage de premier rang hypothécaire

- **En présence de prêts (Nouveau Prêt à 0% et /ou Prêt à l'Accession Sociale) garantis par le Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (FGAS)**

Sous les conditions qui suivent, les garanties hypothécaires qui seront conférées au profit du prêteur sur le bien financé à l'aide du prêt PASS-FONCIER[®], en garantie du remboursement de toutes sommes dues au titre dudit prêt, viendront au même rang et en concours avec la ou les sûretés qui seront conférées au profit du ou des seuls créanciers hypothécaires accordant un ou des prêts garantis par le FGAS concourant au financement de l'opération citée en objet, sur ce même bien, en garantie du remboursement de toutes sommes qui leur seraient dues au titre desdits prêts.

Cette concurrence de rang s'appliquera, quelle que soit la date de leur inscription, proportionnellement au montant de leur créance, dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix de vente du bien visé ci-dessus et s'appliquera également aux éventuelles indemnités d'assurance, d'éviction ou autres.

Le partage de rang précité consenti par le prêteur est subordonné aux conditions suivantes :

- qu'aucune autre inscription ne soit prise sur le bien financé à l'aide du prêt PASS-FONCIER[®], entre celle à prendre en vertu de la présente offre et celle(s) qui doit(vent) venir en concurrence avec elle ;
- qu'un engagement exprès et irrévocable soit pris par le ou les seuls créanciers hypothécaires accordant un ou des prêts garantis par le FGAS concourant au financement de l'opération citée en objet de partager réciproquement la ou les sûretés qui lui seront conférées sur le bien visé ci-dessus en garantie du remboursement de toutes sommes qui leur seraient dues au titre desdits prêts.

Cette concurrence de rang devra s'appliquer proportionnellement au montant de leur créance, dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix de vente du bien visé ci-dessus et s'appliquera également aux éventuelles indemnités d'assurance, d'éviction ou autres.

- **En l'absence de prêts garantis par le Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (FGAS)**

Sous les conditions qui suivent, les garanties hypothécaires qui seront conférées au profit du prêteur sur le bien financé à l'aide du prêt PASS-FONCIER[®], en garantie du remboursement de toutes sommes dues au titre du prêt objet des présentes, viendront au même rang et en concours avec la ou les sûretés qui seront conférées au profit du ou des créanciers hypothécaires accordant un ou des prêts concourant au financement de l'opération citée en objet, sur ce même bien, en garantie du remboursement de toutes sommes qui leur seraient dues au titre desdits prêts.

Cette concurrence de rang s'appliquera, quelle que soit la date de leur inscription, proportionnellement au montant de leur créance, dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix de vente du bien visé ci-dessus et s'appliquera également aux éventuelles indemnités d'assurance, d'éviction ou autres.

Le partage de rang précité consenti par le prêteur est subordonné aux conditions suivantes :

- qu'aucune autre inscription ne soit prise sur le bien financé à l'aide du prêt PASS-FONCIER[®], entre celle à prendre en vertu de la présente offre et celle(s) qui doit(vent) venir en concurrence avec elle,
- qu'un engagement exprès et irrévocable soit pris par le ou les créanciers hypothécaires accordant un ou des prêts concourant au financement de l'opération citée en objet de partager réciproquement la ou les sûretés qui lui seront conférées sur le bien visé ci-dessus, en garantie du remboursement de toutes sommes qui leur seraient dues au titre desdits prêts.

Cette concurrence de rang devra s'appliquer proportionnellement au montant de leur créance, dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix de vente du bien visé ci-dessus et s'appliquera également aux éventuelles indemnités d'assurance, d'éviction ou autres.

Autorisation de l'emprunteur

La présente offre de prêt est émise en complément de celle(s) dont bénéficie l'emprunteur pour l'opération citée en objet, opération dans le cadre de laquelle les prêteurs acceptent de partager le 1^{er} rang hypothécaire. Par suite de ce partage de rang, l'emprunteur autorise le prêteur à communiquer, le cas échéant et s'ils en font expressément la demande, aux créanciers partageant le 1^{er} rang hypothécaire, les informations, dont il pourrait avoir connaissance, susceptibles d'avoir une incidence sur le déroulement du prêt et notamment les mesures envisagées en cas de difficultés financières de l'emprunteur, les impayés constatés, le remboursement anticipé partiel ou total du prêt, la demande de mise en jeu de la garantie de rachat ou l'intervention d'un assureur en règlement de sinistre.

En aucun cas ces informations ne feront l'objet d'une communication non autorisée à des tiers, les prêteurs étant tenus d'en assurer la confidentialité et devant respecter chacun en ce qui le concerne les dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés ainsi que de ses décrets d'application.

L'absence de communication, la communication partielle ou la communication tardive d'informations ne peuvent nuire en aucun cas aux droits des créanciers hypothécaires, notamment au titre de leurs garanties, ni être invoquées par l'emprunteur pour réduire la portée de ces garanties ou prétendre être libéré en tout ou partie de ses obligations.

Information de l'emprunteur : conditions de l'application du taux réduit de la taxe à la valeur ajoutée dans le cadre du dispositif PASS-FONCIER[®]

L'emprunteur est informé que l'application du taux de TVA de 5,5 % dans le cadre du dispositif PASS-FONCIER[®] est subordonnée au respect des conditions d'obtention de l'aide d'une ou plusieurs collectivités locales, de plafonds de ressources, d'utilisation du logement à usage de résidence principale ainsi que de plafonnement du prix de vente ou de construction du logement.

En application de l'article 284 II du code général des impôts sont précisées par l'instruction fiscale 8 A-3-09 du 29 décembre 2009, l'emprunteur pourra par conséquent être tenu de verser le complément de TVA correspondant à la différence entre le taux réduit acquitté et le taux normal qui aurait dû être appliqué, si les conditions d'application du taux réduit cessent d'être remplies dans les quinze ans qui suivent le fait générateur de l'opération. Le complément d'impôt susceptible d'être réclamé sera diminué d'un dixième par année de détention du bien au-delà de la cinquième année suivant l'acquisition du logement.

Cette disposition sera notamment applicable si :

- le bien financé n'est plus utilisé par le bénéficiaire du prêt PASS FONCIER[®] comme résidence principale, notamment s'il est affecté à un usage de résidence secondaire ou locatif, ou en cas de revente,
- l'aide à l'accession ne respectait pas les montants prévus réglementairement, suite au remboursement d'une partie de son montant à la collectivité territoriale.

En revanche :

- La circonstance que les plafonds de ressources ne soient pas respectés par le ménage pendant l'ensemble de la phase d'accession à la propriété ne remettra pas en cause le bénéfice du taux réduit de TVA initialement accordé, cette condition étant appréciée, une fois pour toutes, lors de l'octroi du PASS-FONCIER®.
- Aucun complément de TVA n'est dû lorsque les conditions d'octroi du PASS FONCIER® cessent d'être remplies postérieurement à l'acquisition ou à la construction du logement dès lors que notamment les conditions de mise en œuvre de la garantie de rachat ou de relogement sont remplies, c'est-à-dire en cas de décès de l'accédant, de son conjoint ou d'un descendant direct faisant partie du ménage, en cas de mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 kms entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause, de chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription auprès de Pôle Emploi, de délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L.241-3 du code de l'action sociale et des familles, de divorce ou de dissolution d'un pacte civil de solidarité.