

Convention de prêt PASS-FONCIER® Opération « Accédant » - VEFA

Le présent document constitue un cadre indicatif ayant pour objet de préciser les principaux éléments devant être intégrés dans le contrat conclu entre le CIL/CCI et la personne morale qu'il désigne pour se porter acquéreur du terrain d'emprise ou de la charge foncière pour les opérations « accédant » dans le cadre des opérations de portage foncier

Entre les soussignés

Le CIL/CCI XXX, (*forme juridique à préciser*), dont le siège social est à, représenté par son Président,, ci-après dénommé le CIL/CCI ;

Et

La Société YYYY (*SA ou SAS filiale sur fonds réglementés..*) dont le siège social est à, représentée par, ci-après dénommé la structure porteuse,

Il est préalablement rappelé et exposé ce qui suit :

Le dispositif PASS-FONCIER®, financé par Action Logement et instauré à l'origine par la convention du 20 décembre 2006 entre l'Etat, l'UESL et la Caisse des Dépôts et Consignation est destiné aux ménages primo accédants de leur résidence principale dans le « neuf » et permet le portage du foncier sans coût significatif immédiat pour le ménage, durant toute la phase de remboursement des prêts souscrits pour la construction du logement, dans la limite d'une durée maximale de vingt-cinq ans.

Les principales caractéristiques du dispositif qui résulte désormais des articles R. 313-19-1 et R. 313-20-1 du code de la construction et de l'habitation, sont les suivantes :

- Les ménages bénéficiaires doivent respecter simultanément trois conditions :
 - . être primo accédant de sa résidence principale, au sens de la réglementation PTZ,
 - . disposer de ressources inférieures aux plafonds PSLA,
 - . bénéficier d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement.

- Les opérations éligibles consistent en toute opération de construction par un ménage primo accédant d'un logement neuf affecté à sa résidence principale, en individuel, en diffus ou en groupé (opérations dites « accédant »). Le prix de vente n'excède pas les plafonds du PSLA.

- La décision d'octroi du PASS- FONCIER® est prise par un CIL/CCI.

- Les caractéristiques financières du PASS-FONCIER® sont précisées par l'article R. 313-20-1, fixant notamment les montants plafonds susceptibles d'être financés par le CIL/CCI octroyant l'aide.

- La sécurisation du PASS-FONCIER® est articulée 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 des articles 257 I-3 2° b et 278 sexies I 9 et 284 II du Code général des impôts.

- Le financement du portage foncier des opérations dites « accédant » est assuré par une personne morale désignée par le CIL/CCI dont le rôle consiste à :
 - se porter acquéreur du terrain d'emprise en logement individuel ;
 - signer concomitamment un bail à construction au profit du ménage accédant et une promesse de cession du foncier au terme du bail sous condition suspensive de paiement du prix du terrain.

La présente convention a pour objet de fixer les conditions de mise en place du prêt consenti par le CIL/CCI à la structure porteuse pour financer l'achat d'un terrain destiné à servir d'assiette à une opération PASS-FONCIER®.

Il est dès lors convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet du prêt

Le prêt est destiné au financement, par la structure porteuse, de l'acquisition d'un terrain sis à, cadastré, sous condition suspensive de la signature avec (*promoteur*), d'un bail à construction :

- dont la promesse de cession au profit de (*accédant*) interviendra dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement ;
- et contenant promesse de cession du terrain au profit de (*accédant*).

Article 2 : Montant du prêt

Le prêt s'élève à un montant de € sur fonds réglementés se décomposant comme suit :

- € au titre de tout ou partie du prix d'origine du terrain ;
- € au titre des frais d'acquisition, d'évaluation ou autres.

(le montant étant limité au plafond PASS-FONCIER® de la zone concernée).

Article 3 : Taux du prêt

Il est déterminé comme suit :

- *(en cas de signature de bail à construction par la structure porteuse avec un salarié du secteur assujéti à la PEEC)* Le taux du prêt est égal à 1,5% par année écoulée ;
- *(en cas de signature de bail à construction par la structure porteuse avec un autre ménage)* ;
Le taux d'intérêt est variable et égal pour chaque année écoulée à la variation de l'indice de référence des loyers publié trimestriellement par l'INSEE. La première année, l'indice de référence est le dernier indice publié à la date de prise d'effet du BAIL A CONSTRUCTION et l'indice de comparaison, le dernier indice publié à sa date anniversaire. Les années suivantes, l'indice de référence est l'indice de comparaison précédent et l'indice de comparaison, le dernier indice publié à la date anniversaire.

Toutefois quelle que soit la variation de l'indice, le taux ne pourra, pour chaque année, être inférieur à 2% ni supérieur à 4,50%. Dans le cas où l'indice ci-dessus viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement publiés par l'INSEE.

Le capital restant dû chaque année est précisé par le CIL/CCI.

Article 4 : Durée du prêt

Le prêt est accordé pour la durée du bail à construction mentionné à l'article 1 ci-dessus, soit ... ans commençant à courir le, avec différé de paiement d'intérêt et d'amortissement jusqu'à la date du remboursement, sans possibilité de prorogation.

Article 5 : Conditions de déblocage des fonds

(à compléter)

Article 6 : Remboursement

Le remboursement du prêt interviendra après l'un quelconque des événements suivants :

- levée de l'option d'achat du terrain par le preneur, que celle-ci survienne à l'échéance initialement prévue par le bail à construction ou par anticipation ;
- renonciation à la levée d'option d'achat du terrain par le preneur ;
- levée de l'option d'achat par le cessionnaire, en cas de cession du bail à construction à une personne ne répondant pas aux conditions nécessaires pour bénéficier du PASS-FONCIER® ;
- cession du terrain consécutive à une résiliation du bail à construction faisant suite à un défaut de remboursement du prêt principal par le preneur ;
- mise en jeu de la garantie de rachat.

Le montant du remboursement est égal au capital restant dû constaté à la date de l'événement, augmenté des intérêts visés à l'article 3.

Ce remboursement est effectué au *CIL/CCI* dans le délai d'un mois après perception des fonds.

Article 7 : Contrôle

La structure porteuse s'engage à communiquer au *CIL/CCI*, à première demande de celui-ci, tous documents concernant l'opération visée dans la présente convention.

Elle s'engage à affecter les fonds reçus à l'opération visée à la présente convention et à rendre compte de leur utilisation au *CIL/CCI*, notamment sur demande que celui-ci aurait reçue d'un organisme chargé de le contrôler.

L'utilisation de tout ou partie des fonds reçus pour un objet autre que celui prévu à la présente convention rendrait immédiatement exigible la rétrocession au *CIL/CCI* des fonds considéré.

Article 8 : Election de domicile - attribution de compétence

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif

En cas de contestation, le tribunal de ...est compétent.

Fait à , le

En trois exemplaires originaux,

Pour le *CIL/CCI*,

Pour la structure porteuse,