

Annexe 5

Exemples de clauses à insérer dans les contrats de vente

1^{er} exemple – Contrat Vefa (accession sociale)

[raison sociale et coordonnées de l'organisme d'Hlm société anonyme coopérative de production d'Hlm]

Annexe au contrat – Garanties complémentaires

DEFINITIONS

Accédant : toute personne physique signataire du contrat de vente en l'état futur d'achèvement de l'immeuble construit par l'organisme.

Organisme : Société Anonyme Coopérative de Production d'Habitations à Loyer Modéré, société à capital variable, dont le siège social est, et inscrite au Registre du Commerce de sous le numéro

Logement : bien immobilier acquis par l'accédant et vendu par l'organisme.

Date d'effet de la garantie : la première des deux dates suivantes : date du procès-verbal de livraison du bien immobilier ou date de prise de possession.

Fait générateur : date à laquelle se produit l'événement garanti.

Cessation des garanties : date à laquelle prend effet l'expiration de la garantie.

Déchéance : perte du droit à garantie.

Contrat : contrat de réservation conclu entre l'organisme et l'accédant et précédant la signature de l'acte authentique ou à défaut contrat vente.

Garantie de revente

Une assurance revente conforme au contrat ACE Europe/AIG Vie N°xxxxxx est proposée au réservataire. Cette assurance, dont les modalités ont été remises à l'accédant, intervient en cas de revente à perte du bien immobilier pour une période de 10 ans après l'acquisition.

Garantie de rachat

Une garantie de rachat est offerte par l'organisme à l'accédant en cas de survenance d'un des événements garantis.

Elle consiste dans l'engagement pris par l'organisme de procéder, à la demande de l'accédant et dans le cadre des dispositions du code de la construction et de l'habitat, au rachat du logement acquis par lui, à un prix déterminé selon les dispositions qui suivent, dans un délai de trois mois suivant la demande de rachat faite par l'accédant, dans les conditions précisées ci-dessous.

EVENEMENTS GARANTIS

L'accédant peut demander la mise en oeuvre de la garantie en cas de survenance des événements suivants :

- Décès de l'accédant, de son conjoint ou de l'un de ses enfants, considéré comme étant à sa charge, au sens de l'article 196 du Code Général des Impôts.
- Invalidité reconnue par une carte d'invalidité délivrée par la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) ou par décision de ladite commission.
- Mutation professionnelle de l'accédant par décision de l'employeur, à plus de 70 km de son lieu de résidence principale. Cette décision devra être constatée par avenant au contrat de travail, ou à défaut par une attestation de l'employeur. Cette garantie n'est effective qu'à expiration d'un délai de carence de 1 an à compter de la signature du contrat et si l'accédant peut justifier d'une ancienneté d'un an minimum au sein de l'entreprise au jour de sa mutation. Les activités professionnelles suivantes sont exclues de cette garantie : carrière militaire y compris gendarmerie, fonction publique à l'exception des agents des collectivités locales, sapeurs pompiers.

Les activités professionnelles suivantes sont exclues de cette garantie : carrière militaire y compris gendarmerie, fonction publique à l'exception des agents des collectivités locales, sapeurs pompiers.

- Perte d'emploi d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'Agence nationale pour l'emploi et consécutive à un licenciement de l'accédant tel que défini à l'article L 351-1 et suivant du code du travail, et survenant avant son 55^e anniversaire. Cette garantie n'est effective qu'à expiration d'un délai de 1 an à compter de la signature du contrat.

Si l'accédant, à la date d'effet de la garantie, est informé officiellement par son employeur d'une mutation ultérieure, est en préavis de licenciement, ou est en procédure de divorce, il ne peut prétendre à la garantie de rachat pour l'événement garanti concerné.

- Divorce de l'accédant : pour rendre la garantie effective le jugement doit être prononcé.
- Dissolution du Pacte Civil de Solidarité

EXCLUSIONS

La garantie de rachat est exclue :

- lorsque le logement n'appartient plus à l'accédant, quel qu'en soit le motif, ou fait l'objet d'une procédure de saisie immobilière devant un tribunal ;
- lorsque l'accédant n'a plus sa résidence principale dans le logement ;
- lorsque le logement est détruit partiellement ou totalement, quel qu'en soit le motif ;
- lorsque l'accédant a procédé, sans autorisation administrative, à des modifications du logement ;
- lorsque le logement a été grevé de servitudes nouvelles, après la vente.

DUREE DE LA GARANTIE DE RACHAT

La garantie de rachat est valable pendant quinze ans à compter de la date de levée d'option.

Elle cesse au plus tard à expiration de ces quinze années de garantie et au plus tôt au 1^{er} des faits suivants :

- à la date de revente du bien immobilier, quel qu'en soit le motif ;
- au 65^e anniversaire de l'accédant, quelle que soit la date d'effet de la garantie.

FAIT GÉNÉRATEUR

- En cas de décès : date de décès de l'accédant, du conjoint ou d'un descendant direct faisant partie du ménage.
- En cas d'invalidité : date d'attribution de la carte d'invalidité par la CDAPH ou de décision de ladite commission.
- En cas de mutation professionnelle : date d'effet de la mutation.
- En cas de chômage : première date anniversaire d'inscription à l'Agence nationale pour l'emploi.
- En cas de divorce : date du prononcé du jugement définitif.
- En cas de dissolution du pacte civil de solidarité : date de l'inscription de la fin du pacte sur le registre prévu au cinquième alinéa de l'article 515-3 du code civil, par le greffier du tribunal d'instance.

MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE DE RACHAT

En cas de survenance d'un des événements garantis, l'accédant doit aviser l'organisme par écrit de son intention de demander le rachat du logement par l'organisme. Cette demande doit, à peine de forclusion, être effectuée dans un délai de douze mois à compter du fait générateur. Pour le cas de divorce ou de séparation de corps, le délai court à compter du jugement qui le prononce.

Est assimilée au conjoint la personne vivant en concubinage avec l'accédant ou le partenaire avec lequel l'accédant a conclu un contrat en application de l'article L.515-1 du code civil.

Cette demande prend la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception, la date du récépissé de la lettre faisant foi pour la computation des délais.

L'accédant doit apporter la preuve de l'existence de l'évènement garanti. Il doit fournir spontanément, et au plus tard dans le délai de un mois suivant sa demande, tous renseignements, attestations, certificats médicaux.

Si, sans cas fortuit ou de force majeure, l'accédant ne se conforme pas aux dispositions qui précèdent, ou si, de mauvaise foi, il fait de fausses déclarations sur la date, les causes, les circonstances et les conséquences d'un des événements garantis, emploie comme justificatifs des documents inexacts ou use de moyens frauduleux, l'accédant est entièrement déchu de tout droit à la garantie de rachat.

Un état des lieux contradictoire, aux frais partagés de l'organisme et de l'accédant, est établi par un huissier de justice dans le délai de un mois à compter de la demande de rachat. Lorsque l'organisme formule sa proposition de rachat, il indique à l'accédant le prix de rachat du logement et donne toutes justifications nécessaires sur les modalités de calcul de ce prix.

L'accédant dispose d'un délai de un mois pour refuser ou accepter la proposition de rachat qui est formulée par l'organisme : l'absence de réponse de la part de l'accédant dans ce délai vaut refus de cette proposition.

ENGAGEMENTS DE L'ACCÉDANT

Pendant toute la durée de la garantie, l'accédant s'engage, à peine de déchéance de tout droit à la garantie de rachat :

- à assurer auprès d'une compagnie solvable le logement contre tous dommages, notamment ceux liés à l'incendie et événements assimilés, aux dégâts des eaux, au gel, à la tempête, la grêle, la neige ou aux catastrophes naturelles ;
- à user du logement en bon père de famille.

En cas de rachat par l'organisme, l'accédant s'engage également :

- à rendre le logement tel qu'il l'a reçu de l'organisme, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure ;
- à rendre le logement libre de toute occupation.

MONTANT DU RACHAT

Le montant du prix de rachat est au moins égal :

- dans les cinq premières années à compter de la date d'effet de la garantie, à 80 % du prix d'acquisition du logement à la date d'effet de la garantie ;
- à 80 % du prix d'acquisition du logement à la date de levée d'option, minoré de 1,5 % de ce prix par année commencée, à partir du début de la sixième année suivant la date d'effet de la garantie.

Ce prix peut en outre être minoré des frais des réparations rendues nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage du logement ou de la vétusté de ses installations.

Ces frais de réparation sont fixés sur la base du montant le moins élevé des trois devis à produire par l'organisme ou la personne morale mentionnée ci-dessus, afférents aux réparations à effectuer.

Garantie de relogement

Une garantie de relogement est offerte par l'organisme à l'accédant en cas de survenance d'un des événements garantis.

Elle consiste dans l'engagement pris par l'organisme de proposer à l'accédant, dans un délai de trois mois à compter de sa demande de relogement, au moins trois offres de location dans son patrimoine, ou dans le patrimoine d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré, correspondant aux besoins et aux possibilités de l'accédant.

Cette offre peut consister soit en un maintien de l'accédant dans le logement lorsque celui-ci est revendu à l'organisme, soit en une offre de relogement dans le patrimoine locatif de l'organisme ou d'un autre organisme d'habitations à loyers modérés.

EVENEMENTS GARANTIS

L'accédant peut demander la mise en oeuvre de la garantie de relogement dans les mêmes conditions que celles prévues pour la garantie de rachat.

EXCLUSIONS

La garantie de relogement est exclue lorsque l'accédant :

- Sollicite la garantie en raison d'une mutation professionnelle à plus de 70 kilomètres du domicile ;
- dispose de ressources supérieures aux plafonds mentionnés à l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- ne procède pas à la revente du logement qu'il a acquis auprès de l'organisme.

DURÉE DE LA GARANTIE DE RELOGEMENT

La garantie de relogement est valable pendant quinze ans à compter de la date de levée d'option.

Elle cesse au plus tard à expiration de ces quinze années de garantie et au plus tôt au 1^{er} des faits suivants :

- à la date de revente du logement, quel qu'en soit le motif ;s
- au 65^e anniversaire de l'accédant, quelle que soit la date d'effet de la garantie.

MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE DE RELOGEMENT

En cas de survenance d'un des événements garantis, l'accédant, doit aviser l'organisme par écrit de son intention de demander un relogement par l'organisme. Cette demande doit, à peine de forclusion, être effectuée dans un délai de douze mois à compter du fait générateur.

Cette demande prend la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception, la date du récépissé de la lettre faisant foi pour la computation des délais.

L'accédant doit fournir, et au plus dans le délai de un mois suivant sa demande de relogement, tous renseignements, attestations, certificats médicaux, qui lui seront demandés par l'organisme.

Si, sans cas fortuit ou de force majeure, l'accédant ne se conforme pas aux dispositions qui précèdent, ou si, de mauvaise foi, il fait de fausses déclarations, emploie comme justificatifs des documents inexacts ou use de moyens frauduleux, l'accédant est entièrement déchu de tout droit à la garantie de relogement.

L'organisme dispose de 3 mois à compter de la demande de mise en jeu de la garantie pour proposer par écrit trois offres de relogement en locatif.

L'accédant dispose d'un délai de 1 mois à compter de la dernière offre pour accepter la proposition de relogement qui est formulée par l'organisme. L'absence de réponse de la part de l'accédant dans ce délai vaudra refus de cette proposition et extinction de la garantie.

NATURE DU RELOGEMENT

Pour correspondre à la situation familiale et professionnelle de l'accédant, le logement proposé à la location par l'organisme ne devra pas être situé à plus de 70 km du lieu de travail de l'accédant au moment de sa demande de relogement et disposer d'un nombre de pièces principales au moins égal au nombre de personnes à charge composant le ménage de l'accédant plus une, dans la limite du nombre de pièces principales du logement acquis par l'accédant auprès de l'organisme.

En cas de rachat par l'organisme d'Hlm, celui-ci pourra prendre l'initiative de proposer à l'accédant un maintien dans les lieux avec le statut de locataire.

2^e exemple – Contrat de location-accession (contrat de vente après levée d'option)

[raison sociale et coordonnées de l'organisme d'Hlm société anonyme coopérative de production d'Hlm]

Annexe au contrat – Garanties complémentaires

DEFINITIONS

Accédant : toute personne physique signataire du contrat de location accession de l'immeuble construit par l'organisme.

Organisme : Société Anonyme Coopérative de Production d'Habitations à Loyer Modéré, société à capital variable, dont le siège social est, et inscrite au Registre du Commerce de sous le numéro

Logement : bien immobilier acquis par l'accédant et vendu par l'organisme.

Date d'effet de la garantie : date de levée d'option.

Fait générateur : date à laquelle se produit l'événement garanti.

Cessation des garanties : date à laquelle prend effet l'expiration de la garantie.

Déchéance : perte du droit à garantie.

Contrat : contrat de réservation conclu entre l'organisme et l'accédant et précédant la signature de l'acte authentique ou à défaut contrat de location accession.

Garantie de revente

Une assurance revente conforme au contrat ACE Europe/AIG Vie N° xxxxxx est proposée au réservataire. Cette assurance, dont les modalités ont été remises à l'accédant, intervient en cas de revente à perte du bien immobilier pour une période de 10 ans après l'acquisition.

Garantie de rachat

Une garantie de rachat est offerte par l'organisme à l'accédant en cas de survenance d'un des événements garantis.

Elle consiste dans l'engagement pris par l'organisme de procéder, à la demande de l'accédant, au rachat du logement acquis par lui, à un prix déterminé selon les dispositions qui suivent, dans un délai de trois mois suivant la demande de rachat faite par l'accédant, dans les conditions précisées ci-dessous.

EVENEMENTS GARANTIS

L'accédant peut demander la mise en oeuvre de la garantie en cas de survenance des événements suivants :

- Décès de l'accédant ou de l'un de ses enfants, considéré comme étant à sa charge, au sens de l'article 196 du Code Général des Impôts.

Seul le conjoint ou le coacquéreur stipulé dans le contrat peut bénéficier de la garantie en cas de décès : les héritiers ne peuvent en aucun cas invoquer le bénéfice de cette garantie.

- Invalidité reconnue par une carte d'invalidité délivrée par la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) ou par décision de ladite commission.
- Mutation professionnelle de l'accédant par décision de l'employeur, à plus de 70 km de son lieu de résidence principale. Cette décision devra être constatée par avenant au contrat de travail, ou à défaut par une attestation

de l'employeur. Cette garantie n'est effective qu'à expiration d'un délai de carence de 1 an à compter de la signature du contrat et si l'accédant peut justifier d'une ancienneté d'un an minimum au sein de l'entreprise au jour de sa mutation.

Les activités professionnelles suivantes sont exclues de cette garantie : carrière militaire y compris gendarmerie, fonction publique à l'exception des agents des collectivités locales, sapeurs pompiers.

- Perte d'emploi d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'Agence nationale pour l'emploi et consécutive à un licenciement de l'accédant tel que défini à l'article L 351-1 et suivant du code du travail, et survenant avant son 55^e anniversaire. Cette garantie n'est effective qu'à expiration d'un délai de 1 an à compter de la signature du contrat.

Si l'accédant, à la date d'effet de la garantie, est informé officiellement par son employeur d'une mutation ultérieure, est en préavis de licenciement, ou est en procédure de divorce, il ne peut prétendre à la garantie de rachat pour l'événement garanti concerné.

- Divorce de l'accédant : pour rendre la garantie effective le jugement doit être prononcé.
- Dissolution du Pacte Civil de Solidarité

EXCLUSIONS

La garantie de rachat est exclue :

- lorsque le logement n'appartient plus à l'accédant, quel qu'en soit le motif, ou fait l'objet d'une procédure de saisie immobilière devant un tribunal ;
- lorsque l'accédant n'a plus sa résidence principale dans le logement ou lorsqu'il en a changé partiellement ou totalement sa destination ;
- lorsque le logement est détruit partiellement ou totalement, quel qu'en soit le motif ;
- lorsque l'accédant a procédé, sans autorisation administrative, à des modifications du logement ;
- lorsque le logement a été grevé de servitudes nouvelles, après la vente.

DUREE DE LA GARANTIE DE RACHAT

La garantie de rachat est valable pendant quinze ans à compter de la date de levée d'option.

Elle cesse au plus tard à expiration de ces quinze années de garantie et au plus tôt au 1^{er} des faits suivants

- à la date de revente du bien immobilier, quel qu'en soit le motif ;
- au 65^e anniversaire de l'accédant, quelle que soit la date d'effet de la garantie.

FAIT GÉNÉRATEUR

- *En cas de décès de l'accédant : date de décès de l'accédant.*
- *En cas d'invalidité : date d'attribution de la carte d'invalidité par la CDAPH.*
- *En cas de mutation professionnelle : date d'effet de la mutation.*
- *En cas de chômage : date du dernier jour du délai de préavis de licenciement ouvrant droit à une prise en charge par les ASSEDIC.*
- *En cas de divorce : date du prononcé du jugement définitif.*
- *En cas de dissolution du pacte civil de solidarité : date de l'inscription de la fin du pacte sur le registre prévu au cinquième alinéa de l'article 515-3 du code civil, par le greffier du tribunal d'instance.*

MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE DE RACHAT

En cas de survenance d'un des événements garantis, l'accédant doit aviser l'organisme par écrit de son intention

de demander le rachat du logement par l'organisme. Cette demande doit, à peine de forclusion, être effectuée dans un délai de douze mois à compter du fait générateur. Pour le cas de divorce ou de séparation de corps, le délai court à compter du jugement qui le prononce.

Cette demande prend la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception, la date du récépissé de la lettre faisant foi pour la computation des délais.

L'accédant doit apporter la preuve de l'existence de l'évènement garanti. Il doit fournir spontanément, et au plus tard dans le délai de un mois suivant sa demande, tous renseignements, attestations, certificats médicaux.

Si, sans cas fortuit ou de force majeure, l'accédant ne se conforme pas aux dispositions qui précèdent, ou si, de mauvaise foi, il fait de fausses déclarations sur la date, les causes, les circonstances et les conséquences d'un des évènements garantis, emploie comme justificatifs des documents inexacts ou use de moyens frauduleux, l'accédant est entièrement déchu de tout droit à la garantie de rachat.

Un état des lieux contradictoire, aux frais partagés de l'organisme et de l'accédant, est établi par un huissier de justice dans le délai de un mois à compter de la demande de rachat.

Lorsque l'organisme formule sa proposition de rachat, il indique à l'accédant le prix de rachat du logement et donne toutes justifications nécessaires sur les modalités de calcul de ce prix.

L'accédant dispose d'un délai de un mois pour refuser ou accepter la proposition de rachat qui est formulée par l'organisme : l'absence de réponse de la part de l'accédant dans ce délai vaut refus de cette proposition.

ENGAGEMENTS DE L'ACCEDANT

Pendant toute la durée de la garantie, l'accédant s'engage, à peine de déchéance de tout droit à la garantie de rachat :

- à assurer auprès d'une compagnie solvable le logement contre tous dommages, notamment ceux liés à l'incendie et évènements assimilés, aux dégâts des eaux, au gel, à la tempête, la grêle, la neige ou aux catastrophes naturelles;
- à user du logement en bon père de famille.

En cas de rachat par l'organisme, l'accédant s'engage également :

- à rendre le logement tel qu'il l'a reçu de l'organisme, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure;
- à rendre le logement libre de toute occupation.

MONTANT DU RACHAT

Le montant du prix de rachat est au moins égal :

- dans les cinq premières années à compter de la date d'effet de la garantie, au prix d'acquisition du logement à la date de levée d'option ;
- au prix d'acquisition du logement à la date de levée d'option, minoré de 2,5% de ce prix par année commencée, à partir du début de la sixième année suivant la date d'effet de la garantie.

Le prix de rachat est minoré, le cas échéant, des frais de réparation nécessaires à la remise en l'état initial du logement, tel que l'accédant l'a reçu de l'organisme, et à une nouvelle occupation. Ces frais sont justifiés par la production des devis et des factures correspondantes.

Garantie de relogement

Une garantie de relogement est offerte par l'organisme à l'accédant en cas de survenance d'un des évènements garantis.

Elle consiste dans l'engagement pris par l'organisme de proposer à l'accédant, dans un délai de six mois à compter de sa demande de relogement, au moins trois offres de location dans son patrimoine, ou dans

le patrimoine d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré, correspondant à la situation familiale et professionnelle de l'accédant.

Cette offre peut consister soit en un maintien de l'accédant dans le logement qu'il vient de revendre à l'organisme, soit en une offre de logement dans le patrimoine locatif de l'organisme ou d'un autre organisme d'habitations à loyers modérés.

EVENEMENTS GARANTIS

L'accédant peut demander la mise en oeuvre de la garantie de logement dans les mêmes conditions que celles prévues pour la garantie de rachat.

EXCLUSIONS

La garantie de logement est exclue lorsque l'accédant :

- sollicite la mise en oeuvre de la garantie au motif d'une mutation professionnelle à plus de 70 kilomètres du domicile ;
- dispose de ressources supérieures aux plafonds mentionnés à la première phrase de l'article R.331-12 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- ne procède pas à la revente du logement qu'il a acquis auprès de l'organisme.

DURÉE DE LA GARANTIE DE RELOGEMENT

La garantie de logement est valable pendant quinze ans à compter de la date de levée d'option.

Elle cesse au plus tard à expiration de ces quinze années de garantie et au plus tôt au 1^{er} des faits suivants :

- à la date de revente du logement, quel qu'en soit le motif ;
- au 65^e anniversaire de l'accédant, quelle que soit la date d'effet de la garantie.

MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE DE RELOGEMENT

En cas de survenance d'un des événements garantis, l'accédant, doit aviser l'organisme par écrit de son intention de demander un logement par l'organisme. Cette demande doit, à peine de forclusion, être effectuée dans un délai de six mois à compter du fait générateur.

Cette demande prend la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception, la date du réceptionné de la lettre faisant foi pour la computation des délais.

L'accédant doit fournir, et au plus dans le délai de un mois suivant sa demande de logement, tous renseignements, attestations, certificats médicaux, qui lui seront demandés par l'organisme.

Si, sans cas fortuit ou de force majeure, l'accédant ne se conforme pas aux dispositions qui précèdent, ou si, de mauvaise foi, il fait de fausses déclarations, emploie comme justificatifs des documents inexacts ou use de moyens frauduleux, l'accédant est entièrement déchu de tout droit à la garantie de logement.

L'organisme dispose de 6 mois à compter de la demande de mise en jeu de la garantie pour proposer par écrit trois offres de logement en locatif.

L'accédant dispose d'un délai de 1 mois pour accepter la proposition de logement qui est formulée par l'organisme : l'absence de réponse de la part de l'accédant dans ce délai vaudra refus de cette proposition et extinction de la garantie.

NATURE DU RELOGEMENT

Pour correspondre à la situation familiale et professionnelle de l'accédant, le logement proposé à la location par l'organisme ne devra pas être situé à plus de 70 km du lieu de travail de l'accédant au moment de sa demande de logement et disposer d'un nombre de pièces principales au moins égal au nombre de personnes à charge composant le ménage de l'accédant plus une, dans la limite du nombre de pièces principales du logement acquis par l'accédant auprès de l'organisme