

Annexe 6

Exemples de convention entre organismes d'Hlm pour la mise en œuvre de la sécurisation Hlm

CONVENTION

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société, S.A. coopérative de production d'Hlm à capital variable, dont le siège est situé à, immatriculée au RCS de sous le n°

Représentée par son Président/Directeur-Général,

d'une part,

ET

La Société, S.A. d'Hlm au capital de Euros, dont le siège est situé à, immatriculée au RCS de sous le numéro

Représentée par son Président/Directeur-Général

d'autre part,

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT

1. Le développement d'une offre en accession sociale

La coopérative d'Hlm développe une activité d'accession sociale à la propriété. Dans ce cadre, elle vend des logements en l'état futur d'achèvement, accompagnés ou non d'un prêt social location-accession (PSLA), dont les contrats de vente prévoient un certain nombre de dispositions afin de sécuriser ses acquéreurs en résidence principale, conformément à l'article R.443-2 du code de la construction et de l'habitation et, pour le PSLA, au décret n°2004-286 du 26 mars 2004 :

- une assurance revente protégeant l'acquéreur contre toute décote de son bien en cas de revente forcée dans un délai de 10 ans après la levée d'option ;
- une garantie de rachat du logement pendant 15 ans ;
- une garantie de relogement dans le patrimoine locatif Hlm pendant 15 ans ;
- uniquement en PSLA et sous certaines conditions, une garantie de relogement en cas de non levée d'option.

Le texte de la clause insérée dans les contrats de vente de la coopérative d'Hlm et précisant les conditions de mise en oeuvre de ces différentes garanties est annexé à la présente convention.

2. La mise en œuvre conjointe de la sécurisation Hlm

Afin de permettre la mise en place de ces garanties et dans le cadre de leurs relations privilégiées, la coopérative d'Hlm et la société anonyme d'Hlm se sont rapprochées et ont convenu ce qui suit.

Assurance revente

La coopérative d'Hlm s'engage à faire souscrire à ses acquéreurs en résidence principale une assurance revente conforme au contrat ACE Europe N° 5.005.456, notamment en incluant son coût dans le prix de vente.

Garantie de rachat

Chaque demande de mise en oeuvre par l'un des acquéreurs de la coopérative d'Hlm de la garantie de rachat évoquée ci-avant sera portée, dès réception par cette dernière, à la connaissance de la société anonyme d'Hlm qui s'engage à racheter le logement concerné dans un délai de trois mois à compter de la demande de l'acquéreur et dans les conditions définies par la réglementation.

Dans le cadre d'acquisitions en accession sociale à la propriété :

- dans les cinq premières années à compter de la date d'effet de la garantie, à 80% du prix d'acquisition du logement ;
- 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 et jusqu'à la quinzième année. Le prix de rachat sera 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.

Dans le cadre d'acquisitions en prêt social location-accession :

- 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 et jusqu'à la quinzième année. Le prix de rachat sera 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

Chaque demande de mise en oeuvre par l'un des acquéreurs de la coopérative d'Hlm de la garantie de relogement évoquée ci avant sera portée, dès réception par cette dernière, à la connaissance de la société anonyme d'Hlm qui s'engage à la mettre en oeuvre dans un délai de six mois après la demande de l'acquéreur en PSLA et dans un délai de trois mois dans les autres cas en lui proposant au moins trois offres de location correspondant à la situation familiale et professionnelle de l'accédant, sous réserve que ses ressources soient inférieurs aux plafonds définis par l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

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 relogement dans le patrimoine locatif de l'organisme.

Garantie de relogement en cas de non-levée d'option (PSLA)

Le vendeur est tenu, au plus tard dans un délai de six mois à partir de la date limite fixée pour la levée d'option, de proposer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois offres de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités de l'occupant dès lors que ses revenus n'excèdent pas le niveau de ressources prévu à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation.

Pour ce faire, le vendeur saisira la société anonyme d'Hlm qui s'engage dans ce délai à formuler ces trois offres à l'occupant. Celui-ci dispose d'un délai d'un mois pour répondre à chacune de ces offres. A défaut d'acceptation des offres de relogement, à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la troisième offre, il est déchu de tout titre d'occupation du logement.

En cas d'acceptation d'une offre, si le vendeur est un organisme mentionné à l'article L. 411-2 dudit code, le relogement ne fait pas l'objet de la procédure d'attribution prévue aux articles L. 441-2 et suivants du même code.

3. Information des parties

Au début de chaque année, la coopérative d'Hlm communique à la société anonyme d'Hlm les renseignements suivants sur les acquéreurs ayant signé leur acte authentique de vente au cours de l'exercice écoulé :

Nom

Composition familiale

Ressources moyennes mensuelles

Apport personnel

Prix de vente

Localisation et caractéristiques du logement acheté.

4. Durée la convention

La présente convention est conclue pour une durée de trois ans.

Elle s'appliquera aux logements construits et commercialisés par la coopérative d'Hlm pour lesquels la signature du contrat préliminaire sera intervenue pendant la période du au

Les engagements correspondants pris par la société anonyme d'Hlm le sont, par conséquent, pour une durée de quinze années à compter des actes de vente des dits logements.

La présente convention se renouvellera ensuite chaque année par tacite reconduction pour une nouvelle durée d'un an, sauf résiliation notifiée par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec demande d'avis, de réception et moyennant le respect d'un préavis de six mois.

Fait à le