

**CONTRAT PRELIMINAIRE A UN CONTRAT DE LOCATION-
ACCESSION D'UN LOGEMENT**

LOT N° (logement) et (stationnement)

MERINOS - LIGNE

Accession abordable





Entre les soussignés

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIRE-ATLANTIQUE par abréviation OPH, ayant pour nom commercial HABITAT 44, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est à NANTES (44204) 3, boulevard Alexandre Millerand BP 50432 identifié sous le numéro SIREN 342 119 724 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES, représentée par Monsieur Stéphane CARASSOU, agissant en sa qualité de Directeur général d'HABITAT 44, nommé à cette fonction aux termes du Conseil d'Administration dudit établissement en date du 26 mars 2021 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la délibération du bureau du Conseil d'Administration dudit établissement en date du 13 novembre 2023.

Ci-après désigné « **Le Réservant** »

ET

RESERVATAIRE

Nom :

Nom de jeune fille :

Prénom :

Adresse :

Adresse mail :

Tel domicile :

Tel portable :

Profession :

Date et lieu de naissance :

CO RESERVATAIRE

Nom :

Nom de Jeune fille :

Prénom :

Adresse :

Adresse mail :

Tel domicile :

Tel portable :

Profession :

Date et lieu de naissance :

SITUATION FAMILIALE

☒ Célibataire ☐ Concubinage ☐ PACSé(s) le ☐ Divorcé(s)

☐ En instance de divorce

☐ Marié(s) à

Régime matrimonial :

Nombre d'enfants à charge :

Pour les personnes physiques, joindre obligatoirement la photocopie de la carte d'identité ou du passeport.

Ci-après désigné « **Le Réservataire** »

Préambule

Les conditions d'accès à la propriété de ces logements revêtent, pour le réservant en sa qualité d'Organisme HLM, un caractère social.

1- PROJET DE CONSTRUCTION – DESCRIPTION GENERALE DU PROGRAMME

A LIGNE, rue des Palmiers, le réservant projette de réaliser un ensemble immobilier à usage d'habitation comprenant 27 logements dont 20 logements locatifs sociaux et 7 appartements en accession abordable à la propriété, ainsi que des places de stationnements dédiées.

L'opération envisagée est dénommée « MERINOS ».

Pour cette opération, une demande de permis de construire a été déposée par Edouard Denis Promotion le 1^{er} décembre 2021 pour la construction de 27 logements et 5 commerces en rez de chaussée

Ce permis de construire portant le numéro PC 04408221 W 1064 a été obtenu le 18 mars 2022 et purgé de tout recours.

Habitat 44 et Edouard Denis Promotion ont signé le 21 novembre 2023 un contrat de réservation portant sur l'acquisition de 27 logements et de 3 cellules commerciales. La régularisation de l'acte de VEFA est intervenue le 29 février 2024.

Ce programme a pour finalité de permettre d'accéder à la propriété à des ménages :

- Dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond de ressources fixé par l'article L255-2 du CCH (plafonds de ressources PSLA),
- S'engageant à occuper le logement à titre de résidence principale et à s'acquitter d'une redevance.

Dans ce cadre, le RESERVATAIRE déclare que son revenu fiscal de référence s'élève à :

- Au titre de l'année N-2 : XXX €

Le tout conformément à l'avis d'imposition joint aux présentes (Annexe 1).



2 – AGREMENT DU DELEGATAIRE D'AIDE A LA PIERRE

Habitat 44 a déposé une demande d'agrément PSLA auprès du Conseil départemental le 29 décembre 2023.

Par décision du 4 avril 2024, le Conseil départemental a agréé cette opération au dispositif du PSLA.

3- PRET SOCIAL LOCATION ACCESSION

Habitat 44 déclare qu'il entend financer cette opération au moyen d'un Prêt Social Location-Accession (PSLA)

L'obtention de ce prêt constitue une condition suspensive des présentes.

4- FINANCEMENT DE LA PHASE ACCESSION

Le Réservant s'oblige à justifier au Réservataire, lors de la régularisation du contrat de location-accession, de l'engagement d'un établissement de crédit de proposer à l'accédant un ou plusieurs prêts conventionnés en vue de financer le transfert de propriété, et dont la charge totale de remboursement mensuelle n'excède pas, au moment de la levée d'option, le montant de la redevance versée au titre du mois précédent le transfert de propriété.

Il est entendu que l'offre de prêt qui sera établie au moment de la levée d'option fera l'objet d'une demande préalable de crédit signée par le Réservataire, et d'un accord de l'établissement de crédit en fonction des critères de solvabilité (notamment taux de charge, disponible par personne) et de garanties habituelles (garantie sur le bien financé mais aussi sur les personnes au titre de la couverture assurance). L'accédant aura néanmoins la possibilité de souscrire un prêt auprès d'un autre établissement bancaire.

5- RESERVATION

Une fois le Prêt Social Location-Accession et l'agrément du Conseil Départemental obtenus, après avoir établi la désignation des lots, plan de division – règlement de copropriété de l'ensemble immobilier, avoir réalisé l'opération de construction, le Réservant s'engage à signer un contrat de Location-Accession dans les formes requises par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 et s'interdit de conclure au profit de tout autre personne un contrat de vente ou de location-accession sur les biens et droits immobiliers objet des présentes.



CECI EXPOSE, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 – RESERVATION

Habitat 44 réserve à [REDACTED],

Qui acceptent, dans les conditions de l'article 3 de la loi du 12 juillet 1984.

Dépendant de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné :

DESIGNATION

Logement n° [REDACTED]

COMPOSITION DES LIEUX

[REDACTED] Pièces principales	[REDACTED] Dégagement
[REDACTED] Salle de bains	[REDACTED] Salle d'eau
[REDACTED] Cuisine	[REDACTED] Chambre

Surface habitable : [REDACTED] m² environ

Balcon : [REDACTED] m² environ

La consistance du local réservé résulte en outre du plan annexé au présent contrat et dont le Réservataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Les plans visés ci-annexés sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à mise au point des plans d'exécution avec les entreprises.

Il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 5 % par rapport à la surface habitable du bien vendu ne pourront fonder aucune réclamation.

Etant précisé que la nature et la qualité des matériaux utilisés à son édification, et l'indication des équipements collectifs, sont sommairement décrits dans une note descriptive sommaire annexée aux présentes après visa des deux parties.

Il est expressément stipulé par le Réservant, ce dont le Réservataire lui donne acte, qu'il conserve la faculté de décider de ne pas réaliser l'opération précitée, notamment dans les cas suivants, ceux-ci n'étant pas limitatifs :

- Si les conditions de prix de revient n'étaient pas compatibles avec le prix prévisionnel de vente,
- Si le maintien du détail de livraison était rendu impossible,
- Si la pré-commercialisation n'atteint pas 40 % du chiffre d'affaires.

Le contrat de location-accession visé au point 5 du préambule sera conclu avant la livraison de l'immeuble au locataire-accédant avec garantie de l'achèvement dans les conditions prévus à l'article



6-1 de la loi du 12 juillet 1984. Sous peine de résiliation de l'agrément, un contrat de location-accession doit avoir été signé dans un délai de 18 mois suivant la déclaration d'achèvement de l'immeuble.

ARTICLE 2 – PRIX DE VENTE

Le RESERVANT s'oblige à signer un contrat de location-accession dans les conditions de l'article 4 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, moyennant un prix et une redevance.

1) Le prix Hors Taxe s'élève à [] HT ([] EUROS).

La TVA applicable à l'opération sera celle en vigueur au jour de la signature de la levée d'option. En cas de modification légale en matière de TVA, d'impôt ou autre taxe frappant les éléments constitutifs du prix, ce dernier sera ajusté en conséquence lors de la vente.

Le présent contrat est conclu à un prix, TVA au taux de 5.5 % comprise de : [] € ([] EUROS).

Ce prix ne tient pas compte des frais d'acte notarié et de publicité foncière.

Ce prix sera minoré de 1% par an à chaque date anniversaire de l'entrée dans les lieux. Précision étant ici faite que la levée d'option par le Réservataire pourra intervenir à sa convenance, après obtention de l'agrément définitif et après une phase locative lui permettant de vérifier sa capacité à assumer le paiement des mensualités futures du prêt, et de constituer l'apport nécessaire au paiement du prix.

2) En outre, le Réservataire s'engage à verser pendant la durée du contrat de location-accession une redevance mensuelle dont le montant est arrêté à la somme de [] € par mois.

Cette redevance mensuelle devra être réglée au plus tard dans les cinq jours suivants la fin du mois concerné.

La redevance sera composée en deux parties :

- Une partie « A » sera constitutive du droit de l'accédant à la jouissance et demeurera acquise à HABITAT 44, même en l'absence de levée d'option par l'accédant ; elle s'élève à [] € par mois.
Cette partie de la redevance sera révisable chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL)
- La seconde partie « B » sera constitutive de l'épargne de l'accédant et viendra s'imputer sur le prix, à la levée d'option.
Le montant de cette épargne, compris dans la redevance, s'élève mensuellement à la somme de [] € par mois ; cette partie de la redevance n'est pas révisable.



Par exemple, le RESERVATAIRE pourra lever l'option après 12 mois de location, les conditions du prix seront alors les suivantes :

Date de levée d'option	Montant de la remise (1% par an)	Prix à la date de la levée d'option	Estimation des frais de notaire de la levée d'option	Montant prévisionnel de l'épargne constituée à déduire	TOTAL à financer
Fin de la 1 ^{ère} année	€	€	€	€	€
Fin de la 2 ^{ème} année	€	€	€	€	€

Les frais de notaire à la signature du contrat de location-accession seront supportés par le Réservataire et n'apparaissent pas dans le total à financer, le total indiqué englobe une estimation des frais de notaire à la signature du contrat de vente (droits, taxes et émoluments de la levée d'option).

A la levée d'option, le réservataire aura la faculté de payer directement ou indirectement avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts.

En cas de non levée d'option, l'épargne sera restituée au RESERVATAIRE dans les conditions de l'article 10 de la loi du 12 juillet 1984, et au plus tard dans les trois mois du départ de l'occupant.

ARTICLE 3 – LE CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION

1) Durée du contrat de location-accession

Lors de sa réalisation, le contrat de location-accession sera conclu par acte notarié.

Il sera consenti pour une durée d'1 an minimum et de 2 ans maximum à compter de la livraison du logement au réservataire jusqu'à la fin de cette durée et comportera un droit de jouissance du réservataire pendant toute cette durée.

Au plus tard à l'issue de cette période de jouissance, le Réservataire pourra demander le transfert de propriété de l'immeuble à son profit.

2) Usage et occupation :

Le Réservataire s'engage à affecter les locaux réservés à l'usage de sa résidence principale.



Pendant la période de jouissance préalable prévue au contrat de location-accession, le Réservataire sera tenu d'occuper effectivement par lui-même l'immeuble et d'en user raisonnablement. Aucune activité professionnelle ne sera autorisée.

Pendant cette même durée, le Réservataire sera tenu de toutes les charges, taxes, contributions et tous impôts de caractère annuel afférents à l'immeuble et il devra s'assurer pour les risques dont il répondra en sa qualité d'occupant.

Il est rappelé que le statut de locataire-accédant ne permet pas la réalisation de travaux sans l'accord écrit du vendeur, modifiant le logement tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

En cas de non levée d'option, les travaux ayant été réalisés avec l'accord écrit du vendeur, seront, au choix du vendeur :

- Soit conservés dans le logement avec l'accord du locataire-accédant, si le vendeur considère que les modifications ne dégradent pas la qualité initiale du logement,
- Soit feront l'objet d'une remise en état initial, aux frais exclusifs du locataire-accédant

3) Résiliation

En cas de résiliation du contrat de location-accession ou de non-exercice par le réservataire de la faculté d'acquérir prévue par ce contrat, il sera déchu de tout droit à l'occupation de l'immeuble.

ARTICLE 4 – EXERCICE DU DROIT DE PREFERENCE DU RESERVATAIRE

Le Réservant s'engage à formuler au Réservataire son offre de contrat de location-accession au plus tard un mois et dix jours avant le début de la phase locative.

Par l'intermédiaire de **Maître RICARD**, notaire à Nantes, le Réservant notifiera à cette fin au Réservataire, dès que les pièces et autorisations indispensables auront été réunies et notamment la garantie d'achèvement dans les conditions prévues à l'article 6-1 de la loi du 12 juillet 1984, un projet du contrat de Location-Accession.

Cette notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Réservataire disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de notification pour prendre sa décision. Il devra porter celle-ci à la connaissance du Notaire de l'opération, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les 10 jours qui suivront, faute de quoi, il sera censé avoir renoncé au bénéfice du contrat de Location-Accession, et le présent contrat préliminaire de réservation sera résolu de plein droit.

ARTICLE 5 – DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation, le Réservataire s'engage procéder au virement d'un montant de MILLE EUROS (1 000 €) sur le compte de l'étude de Maître RICARD.



Relevé d'Identité Bancaire

 Relevé d'Identité Bancaire DRFIP LOIRE-ATLANTIQUE 4 QUAI DE VERSAILLES BP 93503 44035 NANTES CEDEX 1	Domiciliation : SIEGE SOCIAL								
Cadre réservé au destinataire du relevé	<table border="1"><tr><th>Code Banque</th><th>Code Guichet</th><th>N° de compte</th><th>Clé RIB</th></tr><tr><td>40031</td><td>00001</td><td>0000142118A</td><td>31</td></tr></table>	Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB	40031	00001	0000142118A	31
Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB						
40031	00001	0000142118A	31						
SELARL DEIN RICARD 3 RUE PORTE NEUVE ESPACE VIARME 44000 NANTES	Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN) FR4340031000010000142118A31 Identifiant International de la banque (BIC) CDGFRPPXXX								
Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos collaborateurs ou distributeurs supérieurs à faire inscrire des opérations à votre compte (comptes, paiements de quittance, etc.). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour retard ou retard d'imputation.									

Cette somme restera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de location-accession.

Si l'accédant signe son contrat de location-accession, le dépôt de garantie sera imputé sur les premières redevances.

En cas de non-conclusion du contrat de location-accession dans le délai prévu (au plus tard à la date de livraison), le dépôt sera restitué sans frais à l'occupant.

Ce dépôt sera également restitué au Réservataire, sans délai, si l'une des conditions suspensives ne se réalisait pas et notamment en cas de non-obtention du permis de construire ou du Prêt Social Location-Accession ou de non-obtention d'agrément de l'Etat.

ARTICLE 6 – LIVRAISON DES BIENS

L'achèvement du lot réservé est prévu pour le 2^{ème} trimestre 2026, sous réserve d'un lancement des travaux au 1^{er} trimestre 2024

Ce délai sera suspendu s'il survient un cas de force majeure ou plus généralement pour une cause légitime de suspension du délai de livraison. Il en sera ainsi notamment en cas d'intempéries au sens de la Réglementation de Travaux sur les Chantiers de Bâtiments, de conflits armés, grèves, carence des transports ferroviaires ou routiers, accidents techniques, redressement judiciaire, liquidation amiable ou judiciaire ; la cessation d'activité d'une entreprise, sous réserve de l'absence de recours contre le permis de construire ou la survenance de tout événement liés à un épisode de type pandémie ou épidémie affectant plus longuement les préposés des entreprises et/ou plus généralement la population, reconnues par l'Etat ou tout organisme de sécurité sanitaire (Organisation Mondiale de la



Santé, Agence Nationale de santé publique ...) et de façon générale tout organisme de santé compétent, qui, à raison de son ampleur et/ou des risques sanitaires avérés entraîneraient au-delà de l'impact pris en compte à ce jour notamment.

En vue de la livraison des biens et droits immobiliers, après la signature du contrat de location-accession, le Réserveur convoquera le réservataire au jour et heure fixé et remettra au Réserveur un certificat d'achèvement.

Il sera procédé à un état des lieux et à l'établissement d'un procès-verbal d'état des lieux valant réception de l'opération.

ARTICLE 7 – CONTRAT D'ASSURANCE - GARANTIES

Le Réserveur est assuré :

- En responsabilité civile décennale,
- L'assurance dommage ouvrage sera apportée dans le cadre des prestations dues au Réserveur,
- La garantie d'achèvement et de remboursement visée à l'article R261.17 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation sera donnée par un établissement indiqué au dit article du Code (société de garantie SG HLM).

ARTICLE 8 – NOTIFICATION

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Réserveur. Celui-ci aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 10 jours à compter de la réception de cette lettre.

Article 1126 du code civil : « Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen ».

L'article 23 de la loi du 12 juillet 1984 disposant que le notaire en charge du programme devra notifier le projet de contrat de location-accession au Réserveur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Par la présente, le Réserveur accepte que cette notification lui soit réalisée par recommandée électronique, conformément à l'article 1126 du code civil précité, à l'adresse électronique suivante :

- 

ARTICLE 9 – SECURISATION HLM

Le Réservant offre au Réservataire une garantie de rachat et une garantie de relogement conformes aux dispositions de l'Arrêté du 26 mars 2004 (JO du 27 mars 2004) modifié par la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 – article 102 JORF 19 janvier 2005, et du décret n° 2019-1183 du 15 novembre 2019 relatif à la vente des logements locatifs sociaux.

ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social et demeure respectifs indiqués en tête des présentes.

Fait en 2 exemplaires, à Nantes le

Le(s) Réservataire(s) :

Le Réservant :

Réservataire

Pour HABITAT 44

Lu et approuvé, bon
pour réservation

Stéphane CARASSOU

Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé, bon pour réservation » et si le réservataire déclare ne solliciter aucun prêt, « Je soussigné Déclare ne pas vouloir recourir à un ou plusieurs prêts pour assurer le financement de l'opération objet du présent acte. Je reconnais être informé de ce que si, contrairement aux indications portées dans le présent acte, je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai pas me prévaloir du statut institué par la loi du 13 juillet 1979 ».

ANNEXES :

- Annexe 1 : Avis d'imposition du (des) réservataire(s)
- Annexe 2 : Plan de commercialisation
- Annexe 3 : Notice descriptive
- Annexe 4 : Réglementation PSLA



ANNEXE 1 : AVIS D'IMPOSITION DU (DES) RESERVATAIRE(S)



ANNEXE 2 : PLAN DE COMMERCIALISATION



ANNEXE 3 : NOTICE DESCRIPTIVE

ANNEXE 4 : REGLEMENTATION PSLA

Les avantages de la procédure

- O TVA à taux réduit,
- O l'exonération de taxe foncière pendant 15 ans à compter de l'achèvement du logement,
- O pas de paiement avant la livraison (hors frais de notaire),
- O la sécurisation du parcours résidentiel.

Conditions d'accès : Pour pouvoir prétendre à LA LOCATION-ACCESSION, il faut que les plafonds de ressource des acquéreurs de l'année N-2 (REVENU NET FISCAL DE REFERENCE) ne dépassent pas les plafonds ci-contre :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Somme des revenus fiscaux de référence (Plafonds PSLA 2024 – Département Loire-Atlantique)
1 personne	33 479 €
2 personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeune ménages (1) ou une personne seule en situation de handicap (2)	44 710 €
3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap	53 765 €
4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap	64 909 €
5 personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap	76 357 €
6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap	86 055 €

(Par exemple, pour une signature de contrat en 2025, l'acquéreur fournit son avis d'imposition 2024 portant sur ses revenus de 2023)

(1) Jeune ménage = couple dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans (à la date de signature du contrat de réservation). La notion de couple s'applique aux personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un PACS.

(2) Personne en situation de handicap s'entend d'une personne titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité ».

Principe et avantages de la location accession (PSLA)

L'accédant à la propriété signe un contrat de location accession, avant d'entrer dans son logement en tant que locataire-accédant. Dès que l'état a vérifié que le locataire accédant respecte les conditions de ressources, et quand le locataire accédant s'en sent capable, il achète son logement au prix stipulé dans le contrat de location accession.

Le PSLA permet à l'accédant de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties pendant 15 ans à partir de la livraison du logement.

Ces avantages sont liés à l'existence d'un agrément portant sur des plafonds de ressources et des plafonds de l'indemnité d'occupation.



La phase locative.

Elle a deux objectifs :

- Constituer un apport complémentaire. Pendant cette phase, le loyer est constitué de deux parties :
 1. Une part dite acquisitive, qu'Habitat 44 met de côté pour l'accédant, et qui vient en déduction du prix de vente lors de l'achat du logement,
 2. Une part d'indemnité de jouissance, qui correspond au loyer classique. Cette part de loyer est conservée par Habitat 44, et lui permet de payer les intérêts des emprunts qui ont été nécessaires pour la construction des logements.
- Permettre au futur accédant de tester sa capacité à rembourser un emprunt. En effet, au moment de l'achat, le locataire accédant sollicite un prêt bancaire. La mensualité de ce prêt ne peut pas être supérieure au loyer total (part acquisitive + indemnité de jouissance) que payait le locataire-accédant. Ainsi le locataire accédant qui payait convenablement son loyer ne doit pas éprouver de difficulté à rembourser son prêt.

La durée maximum de la phase locative est règlementairement de 4 ans, mais les contrats de location accession Habitat 44 sont généralement limités à 2 ans maximum de location.

La levée d'option : la phase d'accession

A l'achèvement du logement (à la livraison), Habitat 44 fait valider par l'administration (Conseil départemental) que les locataires-accédants respectent bien les conditions de ressources. Par la suite l'administration délivre un agrément définitif pour chaque acquéreur. Après réception de cet agrément définitif, Habitat 44 informe les locataires accédants que l'achat pourra intervenir à leur convenance, après une période locative d'une durée de 12 mois minimum, période suffisante pour constituer l'apport nécessaire et vérifier leur capacité à assumer le paiement des mensualités futures du prêt.

Dès qu'il s'en sent capable, qu'il a pu tester sa capacité à payer le montant du loyer, et que son apport est suffisant, le locataire accédant peut demander à lever son option d'achat, c'est-à-dire qu'il va effectuer l'achat de son logement au prix et condition stipulés dans le contrat de location accession.

Le contrat de location accession précise que le prix de vente initial est minoré de 1% par an à compter de la livraison du logement.

Après l'achat du logement

La sécurisation HLM

Pendant les 15 ans qui suivent son acquisition, le nouveau propriétaire est couvert par plusieurs garanties qui composent la sécurisation HLM. Dans des cas d'« accident de la vie » déterminés (décès / invalidité / mutation / chômage / divorce), Habitat 44 s'engage

- à racheter le logement à un prix fixé (100% du prix initial durant les 5 premières années d'acquisition, puis diminué d'1.5% par an de la 6ème à la quinzième année),

- sous réserves de respect des plafonds de ressources, à reloger les acquéreurs dans le parc locatif social

La revente du bien



Les avantages dont a bénéficié le premier acquéreur ne sont pas transmissibles et sont réservées à la résidence principale. Ainsi, en cas de revente ou de mise en location du bien :

- dans les 15 premières années de possession : l'exonération de Taxe Foncière est interrompue,
- dans les 10 premières années le premier acquéreur doit reverser l'avantage de TVA dont il a bénéficié, dans les conditions suivantes :
 - Jusqu'à la fin de la 1ère année, reversement de la totalité de la différence entre le taux normal et le taux réduit de TVA à la date de l'acquisition,
 - De la seconde année jusqu'à la 10ème année révolue, diminution de 10% par an de ce montant.

Le bénéfice du taux réduit ne sera pas remis en cause dans les cas de survenance des événements suivants :

- Décès, décès d'un descendant direct faisant partie du ménage,
- Mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause,
- Chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'institution nationale publique mentionnée à l'article L. 5312-1 du code du travail,
- Délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L.241-3 du code de l'action sociale et des familles,
- Divorce, dissolution d'un pacte civil de solidarité,
- Mariage, conclusion d'un PACS,
- Naissance d'un enfant.

Les textes réglementaires encadrant le PSLA

Textes officiels

- La loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière
- Les articles R331-76-1 à R331-76-5-1 du Code de la construction et de l'habitation
- L'arrêté du 26 mars 2004 modifié
- L'arrêté du 2 décembre 2005 relatif aux plafonds de ressources en PSLA
- L'arrêté du 20 décembre 2007 modifiant l'indice d'évolution de la part locative de la redevance
- Le décret du 7 avril 2009 portant sur le cumul PSLA/PTZ et les plafonds de revenus
- L'arrêté du 7 avril 2009 relatif aux plafonds de prix
- Le décret du 16 août 2011 sur les délais d'obtention de l'agrément définitif et le refinancement en PLS en cas de mévente.

Directives du Ministère

- Le chapitre de la circulaire de programmation pour 2004 consacré au PSLA
- La circulaire d'application du 26 mai 2004
- La circulaire d'application du 20 février 2006
- La présentation par la DGALN du décret du 16 août 2011 Régime fiscal et comptable
- L'instruction fiscale 8 A 3 07 du 10 octobre 2007
- L'instruction fiscale 3 A 5 10 du 22 septembre 2010
- Le rescrit fiscal du 28 février 2012 portant sur le régime de TFPB des logements PSLA invendus et mis en location



BORDEREAU DE RÉTRACTATION

Ce bordereau fait partie du présent contrat de réservation. Si vous annulez votre contrat de réservation, vous pouvez utiliser le formulaire détachable ci-contre :

=====

ANNULATION DU CONTRAT DE RESERVATION Code de la consommation (Articles L. 121-17 2°)

CONDITIONS :

- Compléter et signer ce formulaire
- L'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'adresse suivante : HABITAT 44 3, boulevard Alexandre Millerand 44203 NANTES
- L'expédier au plus tard le dixième jour à partir du jour de la réception du présent contrat (si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant)

Je soussigné, déclare annuler le contrat de réservation ci-après :

- Commune de : LIGNE – Opération Les Palmiers.
- N° de lot :
- Date du contrat de réservation :
- Nom du réservataire :
- Adresse du réservataire :

Signature du Réservataire :



Commentaire : Le délai de 10 jours commence à courir à partir du lendemain du jour de la réception du présent contrat de réservation. Le 10ème jour est reporté au 1er jour ouvrable suivant s'il tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié.