

Code de la construction et de l'habitation

Version 20110129

Date de dernière modification 2011-03-16

Edition : 2011-05-15T01:58:26+02:00

Traitement réalisé par [Stéphane Habett Roux](#) pour le compte de [droit.org](#).

Table des matières

Partie législative.....	11
Livre Ier : Dispositions générales.....	11
Titre préliminaire : Informations du Parlement en matière de logement.....	11
Titre Ier : Construction des bâtiments.....	11
Chapitre Ier : Règles générales.....	11
Section 1 : Dispositions applicables à tous bâtiments.....	11
Section 2 : Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation.....	12
Section 3 : Personnes handicapées ou à mobilité réduite.....	14
Section 4 : Performance énergétique et environnementale et caractéristiques énergétiques et environnementales.....	16
Section 5 : Caractéristiques acoustiques.....	17
Section 6 : Responsabilité des constructeurs d'ouvrage.....	18
Section 7 : Contrôle technique.....	19
Section 8 : Assurance des travaux de construction.....	20
Section 9 : Dispositions communes.....	22
Chapitre II : Dispositions spéciales.....	23
Section 1 : Constructions en bordure de voie.....	23
Section 2 : Sondages et travaux souterrains.....	23
Section 3 : Servitudes de mitoyenneté.....	23
Section 4 : Servitudes de vue.....	23
Section 5 : Antennes réémettrices.....	24
Section 6 : Constructions autour d'une place de guerre ou d'une poudrerie.....	24
Section 7 : Constructions à proximité des forêts.....	24
Section 8 : Nuisances dues à certaines activités.....	24
Section 9 : Protection contre les insectes xylophages.....	25
Section 10 : Protection des risques naturels.....	25
Titre II : Sécurité et protection des immeubles.....	25
Chapitre Ier : Protection contre le feu. Classification des matériaux.....	25
Chapitre II : Dispositions de sécurité relatives aux immeubles de grande hauteur.....	25
Chapitre III : Protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public.....	25
Chapitre IV : Adaptation des constructions au temps de guerre.....	27
Chapitre V : Sécurité de certains équipements d'immeubles par destination.....	27
Section 1 : Sécurité des ascenseurs.....	27
Section 2 : Sécurité des portes automatiques de garage.....	28
Chapitre VI : Intervention de la police et de la gendarmerie dans les immeubles à usage d'habitation.....	28
Chapitre VII : Gardiennage ou surveillance des immeubles.....	29
Chapitre VIII : Sécurité des piscines.....	30
Chapitre IX : Sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.....	30
Titre III : Chauffage, fourniture d'eau et ravalement des immeubles - Lutte contre les termites.....	31
Chapitre Ier : Chauffage des immeubles.....	31
Chapitre II : Ravalement des immeubles.....	32
Chapitre III : Lutte contre les termites.....	33
Chapitre IV : Diagnostics techniques.....	34
Section 1 : Diagnostic de performance énergétique.....	34
Section 2 : Sécurité des installations intérieures de gaz.....	34
Section 3 : Sécurité des installations intérieures d'électricité.....	35
Chapitre V : Economie des consommations d'eau dans les immeubles.....	35
Titre IV : Dispositions relatives à l'industrie du bâtiment.....	35
Chapitre Ier : Aide à la productivité. Coordination des programmes d'équipement.....	35

Chapitre II : Etudes et recherches techniques intéressant les industries du bâtiment.....	35
Titre V : Contrôle et sanctions pénales.....	35
Chapitre Ier : Mesures de contrôle applicables à toutes les catégories de bâtiments.....	36
Chapitre II : Sanctions pénales.....	36
Titre VI : Dispositions particulières aux départements d'outre-mer et à la collectivité territoriale de Saint-Pierre et Miquelon.....	38
Chapitre unique.....	38
Livre II : Statut des constructeurs.....	38
Titre Ier : Statut des sociétés de construction.....	39
Chapitre Ier : Sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.....	39
Chapitre II : Sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divises.....	40
Section 1 : Dispositions générales.....	40
Section 2 : Dispositions particulières aux sociétés ayant pour objet la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.....	42
Section 3 : Dispositions particulières aux sociétés constituées avant le 31 décembre 1972.....	43
Chapitre III : Sociétés coopératives de construction.....	44
Chapitre IV : Dispositions particulières communes aux sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divises et aux sociétés coopératives de construction.....	46
Section 1 : Sociétés de construction poursuivant plusieurs programmes.....	46
Section 2 : Conseil de surveillance.....	47
Chapitre V : Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété.....	48
Section 1 : Objet des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété.....	48
Section 2 : Organisation des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété.....	49
Section 3 : Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété.....	49
Section 4 : Contrôle administratif et sanctions.....	50
Titre II : Promotion immobilière.....	51
Chapitre Ier : Dispositions générales.....	51
Chapitre II : Dispositions particulières au contrat de promotion immobilière pour la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.....	52
Titre III : Construction d'une maison individuelle.....	53
Chapitre Ier : Contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan.....	53
Chapitre II : Contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture du plan.....	57
Titre IV : Dispositions communes diverses.....	58
Chapitre Ier : Dispositions pénales.....	58
Chapitre II : Dispositions diverses.....	60
Titre V : Bail à construction - Bail à réhabilitation - Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit.....	60
Chapitre Ier : Bail à construction.....	61
Chapitre II : Bail à réhabilitation.....	62
Chapitre III : Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit.....	62
Titre VI : Ventes d'immeubles à construire ou à rénover.....	63
Chapitre Ier : Ventes d'immeubles à construire.....	63
Chapitre II : Ventes d'immeubles à rénover.....	66
Chapitre III : Dispositions communes.....	67
Titre VII : Protection de l'acquéreur immobilier.....	68
Chapitre unique.....	68
Section 1 : Dispositions générales.....	68
Section 2 : Dossier de diagnostic technique.....	69
Titre VIII : Dispositions particulières aux départements d'outre-mer.....	70
Chapitre unique.....	70
Titre IX : Mesures de protection concernant certains vendeurs de biens immobiliers.....	70
Titre IX : Dispositions particulières à la Nouvelle-Calédonie.....	70
Chapitre unique.....	70
Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement.....	70
Titre préliminaire : Dispositions générales relatives aux politiques de l'habitat.....	71
Chapitre préliminaire : Droit au logement.....	71
Chapitre Ier : Politiques d'aide au logement.....	71
Chapitre II : Politique locale de l'habitat.....	74
Section 1 : Programme local de l'habitat.....	74
Section 2 : Dispositions particulières à certaines agglomérations.....	76
Section 3 : Plan départemental de l'habitat.....	80
Section 4 : Objectifs de construction de logements en Ile-de-France.....	80
Chapitre III : Opérations programmées d'amélioration de l'habitat.....	81
Titre Ier : Mesures tendant à favoriser la construction d'habitations.....	81
Chapitre Ier : Primes et prêts à la construction.....	81
Section 1 : Primes.....	81
Section 2 : Prêts.....	82
Section 3 : Dispositions communes aux primes et prêts.....	83
Section 4 : Honoraires des architectes et autres techniciens.....	83
Chapitre II : Garantie de l'Etat-Action des collectivités territoriales et des chambres de commerce et d'industrie territoriales.....	83
Section 1 : Garantie de l'Etat.....	83
Section 2 : Action des collectivités territoriales.....	84
Section 3 : Action des chambres de commerce et d'industrie territoriales.....	85
Chapitre III : Participation des employeurs à l'effort de construction.....	85
Section 1 : Participation des employeurs à l'effort de construction.....	85
Section 2 : Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction.....	87
Section 3 : Union d'économie sociale du logement.....	88
Section 4 : Dispositions diverses.....	91
Chapitre IV : Logement des fonctionnaires.....	94
Chapitre V : Epargne-logement - Dispositions transitoires applicables à l'épargne-construction.....	94
Section 1 : Epargne-logement.....	94
Section 2 : Dispositions transitoires relatives à l'épargne-construction.....	95
Chapitre VI : Contrôle.....	96
Chapitre X : Prêt ne portant pas intérêt consenti pour financer la primo-accession à la propriété.....	97

Section 1 : Conditions du prêt.....	97
Section 2 : Maintien du prêt.....	98
Section 3 : Montant du prêt.....	98
Section 4 : Durée du prêt.....	99
Section 5 : Conventions avec les établissements de crédit et contrôle.....	99
Titre II : Amélioration de l'habitat.....	99
Chapitre Ier : Agence nationale de l'habitat - Statut et concours financier.....	100
Section 1 : Dispositions générales.....	100
Section 2 : Dispositions communes aux aides accordées aux propriétaires bailleurs.....	101
Section 3 : Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés.....	102
Chapitre III : Subventions de l'Etat.....	103
Chapitre IV : Aide à l'habitat rural.....	103
Chapitre V : Restauration immobilière.....	103
Titre III : Prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration d'habitations donnant lieu à l'aide personnalisée au logement.....	103
Chapitre unique.....	103
Titre IV : Reversement de l'aide de l'Etat.....	103
Chapitre unique.....	103
Titre V : Aide personnalisée au logement.....	103
Chapitre Ier : Dispositions générales.....	103
Chapitre II : Dispositions particulières aux bâtiments et îlots insalubres et à la restauration immobilière.....	108
Chapitre III : Régime juridique des logements locatifs conventionnés.....	108
Section 1 : Dispositions générales applicables aux logements conventionnés.....	108
Section 2 : Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés.....	111
Titre VI : Organismes consultatifs et organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement.....	113
Chapitre IV : Comité régional de l'habitat.....	113
Chapitre V : Organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement.....	113
Chapitre VI : Organismes d'information sur le logement.....	114
Titre VII : Dispositions diverses ou particulières aux départements d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon et à Mayotte.....	115
Chapitre unique.....	115
Livre IV : Habitations à loyer modéré.....	115
Titre Ier : Dispositions générales.....	115
Chapitre unique.....	115
Titre II : Organismes d'habitations à loyer modéré.....	118
Chapitre Ier : Offices publics de l'habitat.....	119
Section 1 : Dispositions générales.....	119
Section 2 : Administration des offices publics de l'habitat.....	121
Section 3 : Gestion financière, budgétaire et comptable.....	123
Section 4 : Gestion du personnel.....	125
Chapitre II : Organismes privés d'habitations à loyer modéré.....	125
Section 1 : Fondations.....	125
Section 2 : Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.....	125
Section 3 : Sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré.....	128
Section 5 : Dispositions communes aux sociétés d'habitations à loyer modéré.....	130
Section 6 : Dispositions communes aux diverses sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré.....	131
Section 7 : Dispositions transitoires relatives aux sociétés coopératives de location-attribution d'habitations à loyer modéré.....	132
Section 8 : Dispositions provisoirement applicables par suite de la suppression des sociétés coopératives de location coopérative.....	132
Chapitre III : Dispositions applicables à la gestion des diverses catégories d'organismes d'habitations à loyer modéré.....	133
Chapitre IV : Dispositions diverses.....	137
Titre III : Dispositions financières.....	137
Chapitre Ier : Prêts et concours financiers divers aux organismes d'habitations à loyer modéré.....	137
Chapitre II : Prêts aux autres organismes et collectivités.....	138
Chapitre III : Marchés des organismes d'habitations à loyer modéré.....	139
Chapitre IV : Rémunération des ingénieurs, architectes et techniciens.....	139
Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires.....	139
Chapitre Ier : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources - Supplément de loyer de solidarité.....	140
Section 1 : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources.....	140
Section 2 : Supplément de loyer de solidarité.....	147
Chapitre II : Loyers et divers.....	148
Chapitre III : Accession à la propriété et autres cessions.....	155
Section 1 : Dispositions applicables aux bénéficiaires d'opérations d'accession à la propriété autres que les locataires.....	155
Section 1 bis : Dispositions applicables à l'accession progressive des locataires à la propriété.....	155
Section 2 : Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier.....	158
Section 2 bis : Accession sociale à la propriété.....	162
Section 3 : Dispositions particulières aux pensionnés de guerre.....	163
Section 4 : Taux des intérêts moratoires.....	163
Chapitre IV : Prise à bail et en gestion de logements par les organismes d'habitations à loyer modéré.....	163
Section 1 : Dispositions applicables à la sous-location des logements vacants.....	163
Section 2 : Dispositions applicables à la sous-location des logements conventionnés en application des articles L. 321-4 ou L. 321-8.....	164
Chapitre V : Dispositions particulières applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré ayant conclu une convention d'utilité sociale.....	164
Titre V : Contrôle, redressement des organismes et garantie de l'accession sociale à la propriété.....	166
Chapitre Ier : Contrôle.....	167
Chapitre II : Caisse de garantie du logement locatif social et redressement des organismes.....	168
Chapitre III : Garantie des opérations d'accession sociale à la propriété.....	170
Titre VI : Organismes consultatifs.....	171
Chapitre unique.....	171
Section 1 : Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.....	171
Section 2 : Comités régionaux des habitations à loyer modéré.....	171
Section 4 : Dispositions communes.....	171
Titre VII : Dispositions particulières à certaines parties du territoire.....	171
Chapitre Ier : Départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle.....	172
Chapitre II : Départements d'Outre-Mer.....	172

Titre VIII : Dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.....	173
Chapitre Ier : Dispositions générales.....	173
Chapitre II : Dispositions relatives à la mobilité des locataires.....	174
Livre V : Bâtiments menaçant ruine ou insalubres.....	175
Titre Ier : Bâtiments menaçant ruine.....	175
Chapitre unique.....	176
Titre II : Bâtiments insalubres.....	178
Chapitre Ier : Relogement des occupants.....	178
Chapitre II : Concours financiers de l'Etat et dispositions transitoires.....	181
Titre III : Dispositions spéciales aux départements d'outre-mer et à la collectivité territoriale de Saint-Pierre et Miquelon.....	181
Chapitre unique.....	182
Titre IV : Dispositions relatives à l'exécution des mesures de police concernant des locaux d'habitation insalubres ou dangereux.....	182
Chapitre unique : Solidarité entre propriétaires et exploitants successifs de locaux insalubres ou dangereux.....	182
Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement.....	183
Titre Ier : Dispositions générales.....	183
Chapitre Ier : Principe.....	183
Chapitre II : Occupation du domaine public.....	183
Chapitre III : Dispositions diverses - Sursis à l'exécution de décisions de justice.....	183
Chapitre IV : Réquisition de terrains.....	184
Chapitre V : Mesures de sauvegarde.....	185
Chapitre VI : Dispositions applicables en matière de saisie immobilière du logement principal.....	187
Titre II : Dispositions tendant à faciliter et à orienter la répartition des logements existants et dispositions diverses.....	187
Chapitre Ier : Service municipal du logement.....	187
Chapitre II : Dispositions transitoires relatives aux droits et obligations de la "bourse d'échange de logements".....	188
Titre III : Dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre des logements.....	188
Chapitre Ier : Dispositions générales.....	188
Section 1 : Prime de déménagement et de réinstallation.....	188
Section 2 : Changements d'usage et usages mixtes des locaux d'habitation.....	189
Section 3 : La résidence hôtelière à vocation sociale.....	190
Chapitre II : Mesures relatives à la protection des occupants de certains meublés.....	191
Chapitre III : Mesures relatives à la protection des personnes logées en logement-foyer.....	192
Titre IV : Mise en oeuvre du droit au logement par la réquisition.....	193
Chapitre Ier : Réquisition.....	193
Chapitre II : Réquisition avec attributaire.....	195
Section 1 : Principes généraux.....	195
Section 2 : Procédure.....	195
Section 3 : Relations entre le titulaire du droit d'usage des locaux et l'attributaire de la réquisition.....	196
Section 4 : Relations entre l'attributaire et le bénéficiaire.....	197
Section 5 : Dispositions pénales.....	197
Titre V : Sanctions et dispositions diverses.....	197
Chapitre unique.....	198
Titre VI : Dispositions relatives à l'outre-mer.....	199
Chapitre Ier : Dispositions particulières aux départements d'outre-mer.....	199
Chapitre II : Dispositions relatives à la Polynésie française.....	200
Partie réglementaire.....	200
Livre Ier : Dispositions générales.....	200
Titre Ier : Construction des bâtiments.....	200
Chapitre Ier : Règles générales.....	200
Section 1 : Dispositions applicables à tous bâtiments.....	200
Section 2 : Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation.....	201
Section 3 : Personnes handicapées.....	204
Section 4 : Caractéristiques thermiques et performances énergétiques.....	215
Section 5 : Caractéristiques acoustiques.....	217
Section 6 : Responsabilité des constructeurs d'ouvrage.....	217
Section 7 : Contrôle technique.....	218
Chapitre II : Dispositions spéciales.....	221
Section 1 : Dispositions spéciales relatives à la prévention du risque sismique.....	221
Section 2 : Protection contre les risques xylophages.....	222
Titre II : Sécurité et protection contre l'incendie.....	222
Chapitre Ier : Protection contre l'incendie - Classification des matériaux.....	222
Chapitre II : Dispositions de sécurité relatives aux immeubles de grande hauteur.....	223
Section 1 : Définitions et classifications.....	223
Section 2 : Emplacement - Conditions d'utilisation - Principes de sécurité.....	224
Section 2 bis : Autorisation de travaux sur un immeuble de grande hauteur prévue à l'article L. 122-1.....	226
Section 3 : Interventions de la Commission centrale de sécurité.....	227
Section 4 : Obligations relatives à l'occupation des locaux.....	227
Section 5 : Mesures de contrôle.....	228
Chapitre III : Protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public.....	229
Section 1 : Définition et application des règles de sécurité.....	229
Section 2 : Classement des établissements.....	231
Section 3 : Dossier permettant de vérifier la conformité d'un établissement recevant le public avec les règles de sécurité.....	232
Section 4 : Mesures d'exécution et de contrôle.....	232
Section 5 : Sanctions administratives.....	236
Section 6 : Dispositions diverses.....	236
Chapitre IV : Adaptation des constructions pour le temps de guerre.....	236
Chapitre V : Sécurité de certains équipements d'immeubles par destination.....	237
Section 1 : Sécurité des ascenseurs.....	237
Section 2 : Sécurité des portes automatiques de garage.....	240
Chapitre VI : Protection contre les risques naturels ou miniers.....	241
Chapitre VII : Gardiennage ou surveillance de certains immeubles d'habitation.....	241
Chapitre VIII : Sécurité des piscines.....	242
Chapitre IX : Sécurité des immeubles à usage d'habitation.....	243

Section 1 : Dispositions générales pour la sécurité des occupants d'immeubles collectifs à usage d'habitation.....	243
Section 2 : Détecteurs de fumée normalisés.....	245
Titre III : Chauffage et ravalement des immeubles - Lutte contre les termites.....	245
Chapitre Ier : Chauffage et refroidissement des immeubles et performance énergétique.....	245
Section 1 : Equipement et répartition des frais dans les immeubles collectifs.....	245
Section 2 : Frais d'eau chaude dans les immeubles collectifs.....	247
Section 3 : Régulation des installations de chauffage.....	248
Section 4 : Limitation de la température de chauffage.....	248
Section 5 : Caractéristiques thermiques et performance énergétique.....	249
Section 6 : Refroidissement des immeubles.....	250
Section 7 : Prévention des intoxications par le monoxyde de carbone.....	250
Chapitre II : Ravalement des immeubles.....	251
Chapitre III : Lutte contre les termites.....	251
Chapitre IV : Diagnostics techniques.....	253
Section 1 : Diagnostic de performance énergétique.....	253
Section 2 : Etat de l'installation intérieure de gaz.....	254
Section 3 : Etat de l'installation intérieure d'électricité.....	255
Chapitre V : Economie des consommations d'eau dans les immeubles.....	256
Titre IV : Dispositions relatives à l'industrie du bâtiment.....	256
Chapitre Ier : Aide à la productivité - Coordination des programmes d'équipement.....	256
Section 1 : Aide à la productivité.....	256
Section 2 : Coordination des programmes d'équipement.....	256
Chapitre II : Etudes et recherches techniques intéressant les industries du bâtiment.....	257
Titre V : Contrôle et dispositions pénales.....	259
Chapitre Ier : Mesures de contrôle applicables à toutes les catégories de bâtiments.....	260
Chapitre II : Sanctions pénales.....	260
Section 1 : Sécurité des ascenseurs.....	260
Section 2 : Immeubles de grande hauteur.....	260
Section 3 : Immeubles recevant du public.....	261
Section 4 : Chauffage.....	261
Section 5 : Gardiennage ou surveillance de certains immeubles d'habitation.....	261
Section 6 : Intoxications par le monoxyde de carbone.....	261
Titre VI : Dispositions spécifiques à l'outre-mer.....	262
Chapitre Ier : Dispositions générales.....	262
Chapitre II : Dispositions particulières aux départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion.....	262
Section 1 : Caractéristiques thermiques et performance énergétique des bâtiments d'habitation.....	262
Section 2 : Caractéristiques acoustiques.....	262
Section 3 : Aération des logements.....	262
 Livre II : Statut des constructeurs.....	263
Titre Ier : Statut des sociétés de construction.....	263
Chapitre Ier : Sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.....	263
Chapitre II : Sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées.....	264
Section 1 : Dispositions générales.....	264
Section 2 : Dispositions propres aux sociétés ayant pour objet la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.....	265
Section 3 : Dispositions particulières aux sociétés constituées avant le 31 décembre 1972.....	266
Chapitre III : Sociétés coopératives de construction.....	267
Chapitre IV : Dispositions particulières communes aux sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisés et aux sociétés coopératives de construction.....	271
Chapitre V : Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété.....	271
Titre II : Promotion immobilière.....	271
Chapitre Ier : Dispositions générales.....	271
Chapitre II : Dispositions applicables à la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.....	271
Section 1 : Forme et objet du contrat de promotion immobilière et du contrat particulier relatif aux études préliminaires.....	271
Section 2 : Prix du contrat.....	272
Section 3 : Garanties d'exécution du contrat.....	273
Titre III : Construction d'une maison individuelle.....	274
Chapitre Ier : Construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan.....	274
Chapitre II : Construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan.....	276
Titre IV : Dispositions communes diverses.....	277
Chapitre Ier : Dispositions pénales.....	277
Chapitre II : Dispositions diverses.....	277
Titre V : Bail à construction - Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit.....	277
Chapitre Ier : Bail à construction.....	277
Chapitre II : Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit.....	278
Titre VI : Ventes d'immeubles à construire ou à rénover.....	278
Chapitre Ier : Ventes d'immeubles à construire.....	278
Section 1 : Dispositions générales.....	278
Section 2 : Réception et garantie des ouvrages de bâtiments à usage d'habitation ou similaires.....	279
Section 3 : Dispositions particulières à la conclusion du contrat de ventes d'immeubles à construire pour l'usage d'habitation ou pour l'usage professionnel et d'habitation.....	279
Section 4 : Garanties d'achèvement et de remboursement.....	280
Section 5 : Contrat préliminaire.....	282
Chapitre II : Ventes d'immeubles à rénover.....	283
Section 1 : Dispositions générales.....	283
Section 2 : Conclusion du contrat de vente d'immeuble à rénover.....	285
Section 3 : Garantie d'achèvement des travaux.....	285
Section 4 : Promesse de vente.....	286
Titre VII : Protection de l'acquéreur immobilier.....	286
Chapitre unique.....	286
Section 1 : Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique.....	286
Section 2 : Dispositions générales.....	287

Titre VIII : Dispositions particulières aux départements d'outre-mer.....	287
Chapitre unique.....	287
Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement.....	287
Titre préliminaire : Politique d'aide au logement.....	287
Chapitre Ier : Droit au logement.....	288
Chapitre II : Politique locale de l'habitat.....	288
Section 1 : Contenu du programme local de l'habitat.....	288
Section 2 : Etablissement du programme local de l'habitat par un établissement public de coopération intercommunale.....	289
Section 3 : Dispositions particulières à certaines agglomérations.....	291
Section 6 : Dispositions particulières à certaines agglomérations.....	293
Chapitre IV : Classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement.....	295
Titre Ier : Mesures tendant à favoriser la construction d'habitations.....	295
Chapitre Ier : Primes et prêts à la construction.....	295
Section 1 : Dispositions communes aux primes et prêts.....	295
Section 2 : Dispositions communes aux différentes primes.....	296
Section 3 : Dispositions applicables aux primes non convertibles en bonifications d'intérêts.....	298
Section 4 : Dispositions applicables aux primes convertibles en bonifications d'intérêts et aux prêts.....	299
Section 5 : Dispositions transitoires et diverses.....	304
Section 6 : Aides à l'habitat des jeunes agriculteurs.....	304
Section 7 : Honoraires des architectes et autres techniciens.....	304
Chapitre II : Garantie de l'Etat et des collectivités locales - Action des chambres de commerce et d'industrie territoriales.....	305
Section 1 : Garantie de l'Etat.....	305
Section 2 : Garanties et avances des collectivités locales.....	306
Section 3 : Action des chambres de commerce et d'industrie territoriales.....	307
Chapitre III : Participation des employeurs à l'effort de construction.....	307
Section 1 : Obligations des employeurs.....	307
Section 2 : Emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction.....	310
Section 3 : Organismes collecteurs de la participation des employeurs.....	316
Section 4 : Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction.....	321
Section 5 : Prêts des employeurs à leurs salariés et construction de logements par les employeurs.....	323
Section 6 : Dispositions diverses.....	323
Section 8 : Dispositions provisoirement applicables à certaines entreprises nationalisées.....	324
Section 9 : Union d'économie sociale du logement.....	324
Chapitre IV : Logement des fonctionnaires.....	325
Section 1 : Dispositions générales.....	325
Section 3 : Logement des personnels militaires.....	325
Section 4 : Logement des personnels de l'aviation civile et de la météorologie hors de la métropole.....	326
Chapitre V : Epargne-logement - Dispositions transitoires applicables à l'épargne-construction et à l'épargne-crédit.....	327
Section 1 : Comptes d'épargne-logement.....	327
Section 2 : Plans contractuels d'épargne-logement.....	330
Section 3 : Dispositions transitoires.....	333
Chapitre VI : Contrôle.....	336
Chapitre VII : Avances aidées par l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements en accession à la propriété.....	336
Section 1 : Conditions d'attribution de l'avance.....	337
Section 2 : Caractéristiques financières de l'avance.....	338
Section 3 : Conventions avec les établissements de crédit.....	338
Section 4 : Garantie des prêts.....	339
Section 5 : Contrôle.....	339
Section 6 : Dispositions spécifiques aux départements d'outre-mer.....	339
Section 7 : Mise en extinction de l'avance.....	340
Chapitre VIII : Avances remboursables sans intérêt pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements en accession à la propriété.....	340
Section 1 : Conditions d'attribution de l'avance.....	341
Section 2 : Caractéristiques financières de l'avance.....	342
Section 3 : Compensation par l'Etat de l'absence d'intérêts.....	343
Section 4 : Conventions avec les établissements de crédit.....	344
Section 5 : Garantie des prêts.....	344
Section 6 : Contrôle.....	345
Section 7 : Dispositions particulières aux départements d'outre-mer.....	345
Section 8 : Conditions financières relatives aux avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété et modifiant le code de la construction et de l'habitation.....	346
Section 9 : Dispositions diverses.....	347
Chapitre IX : Avance remboursable sans intérêt destinée au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens.....	347
Section 1 : Conditions d'attribution de l'avance.....	347
Section 2 : Caractéristiques financières de l'avance.....	348
Section 3 : Compensation par l'Etat de l'absence d'intérêts.....	348
Section 4 : Conventions avec les établissements de crédit.....	349
Section 5 : Contrôle.....	349
Section 6 : Modalités d'attribution de l'avance.....	350
Section 7 : Plafonds financiers relatifs aux avances remboursables sans intérêt.....	351
Chapitre X : Prêt ne portant pas intérêt consenti pour financer la primo-accession à la propriété.....	352
Section 1 : Conditions du prêt.....	352
Section 2 : Maintien du prêt.....	353
Section 3 : Montant du prêt.....	354
Section 4 : Durée du prêt.....	355
Section 5 : Garantie du prêt.....	356
Titre II : Amélioration de l'habitat.....	356
Chapitre Ier : Agence nationale de l'habitat.....	356
Section 1 : Organisation et fonctionnement de l'agence.....	356
Section 2 : Conditions d'attribution des aides.....	363
Section 3 : Conventions conclues entre l'agence et les bailleurs.....	368
Chapitre III : Subventions de l'Etat.....	370

Section 1 : Subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux.....	370
Section 2 : Dispositions relatives aux départements d'outre-mer.....	373
Chapitre V : Restauration immobilière.....	374
Chapitre VII : Programme d'intérêt.....	374
Titre III : Subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration d'habitations donnant lieu à l'aide personnalisée au logement.....	375
Chapitre unique.....	375
Section 1 : Subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.....	375
Section 2 : Prêts aidés par l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements en accession à la propriété.....	382
Section 3 : Prêts conventionnés des banques et établissements financiers pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements.....	390
Section 4 : Prêts à taux préférentiel et révisable pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs.....	394
Section 5 : Subventions pour la création d'établissements d'hébergement et de résidences hôtelières à vocation sociale.....	395
Titre IV : Reversement de l'aide de l'Etat.....	398
Chapitre unique.....	398
Titre V : Aide personnalisée au logement - Fonds national d'aide au logement.....	398
Chapitre Ier : Dispositions générales.....	398
Section 1 : Aide personnalisée.....	398
Section 2 : Fonds national d'aide au logement.....	411
Section 3 : Commission départementale des aides publiques au logement.....	413
Section 4 : Dispositions particulières aux logements-foyers.....	415
Chapitre II : Dispositions particulières aux bâtiments insalubres et à la restauration immobilière.....	418
Chapitre III : Régime juridique des logements locatifs conventionnés.....	418
Section 1 : Conventions conclues entre l'Etat et les organismes d'habitations à loyer modéré.....	418
Section 2 : Conventions conclues entre l'Etat et les bailleurs de logements en application de l'article L351-2 (4°).....	421
Section 3 : Conventions conclues entre l'Etat et les sociétés d'économie mixte de construction immobilière ne demandant pas à bénéficier des dispositions de l'article L353-18.....	423
Section 4 : Conventions conclues entre l'Etat et les personnes physiques ou morales autres que les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte en application de l'article L. 351-2 (2° et 3°).....	425
Section 5.....	428
Section 6 : Dispositions particulières relatives aux conventions passées entre l'Etat et les bailleurs de logements bénéficiaires de prêts conventionnés en application de la section III du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation.....	428
Section 7 : Conventions passées entre l'Etat, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article L353-13 portant sur les logements-foyers visés par l'article L351-2 (5°).....	431
Section 8 : Conventions conclues en application de l'article L351-2 (3°) entre l'Etat et les personnes physiques bénéficiaires d'un prêt aidé à l'accession à la propriété et mentionnées à l'article R331-41 (3°).....	434
Section 9 : Conventions conclues en application de l'article L351-2 (3) entre l'Etat et les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la rénovation urbaine et la restauration immobilière dans le cadre des opérations qui leur sont confiées par des collectivités publiques.....	435
Section 10 : Conventions conclues en application de l'article L351-2 (3°) entre l'Etat et les personnes physiques ou morales bénéficiaires de prêts prévus par la sous-section IV bis de la section II du chapitre I du titre III du livre III.....	436
Titre VI : Organismes consultatifs et organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement.....	437
Chapitre Ier : Conseil national de l'habitat.....	437
Chapitre II : Comité régional de l'habitat.....	440
Section 1 : Compétences.....	440
Section 2 : Composition et fonctionnement.....	440
Chapitre V : Organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement.....	441
Section 1 : Définition des activités conduites en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.....	441
Section 2 : Modalités d'obtention et de retrait des agréments délivrés pour l'exercice d'activités conduites en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.....	442
Chapitre VI : Organismes d'information sur le logement.....	444
Section 1 : Association nationale pour l'information sur le logement.....	444
Section 2 : Associations départementales d'information sur le logement.....	444
Titre VII : Dispositions diverses ou particulières aux départements d'outre-mer.....	445
Chapitre Ier : Conseil départemental de l'habitat.....	445
Section 1 : Compétences.....	445
Section 2 : Composition et fonctionnement.....	446
Chapitre II : Subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.....	447
Section 1 : Dispositions générales relatives aux aides de l'Etat.....	447
Section 2 : Dispositions applicables aux subventions de l'Etat.....	449
Section 3 : Dispositions applicables aux autres prêts locatifs sociaux.....	451
Titre VIII : Dispositions particulières à la région Ile-de-France.....	452
Chapitre unique : Subventions spécifiques aux logements locatifs ou subventions foncières.....	452
Section 1 : Conditions d'attribution des subventions foncières aux logements locatifs sociaux.....	452
Section 2 : Subventions spécifiques aux logements locatifs sociaux.....	452
Section 3 : Subvention foncière aux logements locatifs intermédiaires.....	453
Section 4 : Dispositions spécifiques applicables dans les cas de délégation de compétence prévues aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2.....	453
Titre IX : Dispositions relatives aux prêts locatifs intermédiaires.....	454
Chapitre unique : Prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration d'habitations.....	454
Livre IV : Habitations à loyer modéré.....	455
Titre Ier : Dispositions générales.....	455
Chapitre unique.....	455
Titre II : Organismes d'habitations à loyer modéré.....	456
Chapitre Ier : Offices publics de l'habitat.....	456
Section 1 : Dispositions générales.....	456
Section 2 : Organisation et fonctionnement du conseil d'administration.....	458
Section 3 : Attributions respectives des organes dirigeants.....	462
Section 4 : Statut du directeur général.....	463
Section 5 : Modalités particulières du contrôle de l'Etat sur les offices publics de l'habitat.....	465
Section 6 : Modalités particulières relatives à l'office public de l'habitat interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines.....	465
Chapitre II : Organismes privés d'habitations à loyer modéré.....	465
Section 1 : Fondations.....	465
Section 2 : Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.....	465
Section 3 : Sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré.....	469

Section 5 : Dispositions communes aux sociétés anonymes et aux sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré.....	470
Section 6 : Dispositions transitoires relatives aux sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution.....	470
Section 7 : Dispositions transitoires relatives aux sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-coopérative.....	473
Chapitre III : Dispositions applicables à la gestion des diverses catégories d'organismes d'habitations à loyer modéré.....	473
Section 1 : Dispositions communes financières et comptables.....	473
Section 2 : Dispositions domaniales.....	480
Section 3 : Sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré.....	481
Titre III : Dispositions financières.....	483
Chapitre Ier : Prêts et concours financiers divers aux organismes d'habitations à loyer modéré.....	483
Section 1 : Prêts et subventions de l'Etat.....	483
Section 3 : Bonifications d'intérêts.....	488
Section 4 : Dispositions diverses.....	489
Chapitre II : Prêts aux autres organismes et collectivités.....	490
Section 1 : Prêts de l'Etat aux communes.....	490
Section 2 : Prêts de l'Etat aux associations reconnues d'utilité publique et aux sociétés et unions de sociétés de secours mutuels.....	491
Section 3 : Dispositions communes.....	491
Chapitre III : Marchés des organismes d'habitations à loyer modéré.....	491
Section 1 : Coordination des marchés des offices publics et sociétés d'habitations à loyer modéré.....	491
Section 2 : Contrats des organismes privés d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.....	492
Section 4 : Dispositions relatives à certains contrats passés par les organismes privés d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte.....	492
Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires.....	493
Chapitre Ier : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources - Supplément de loyer de solidarité.....	493
Section 1 : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources.....	493
Section 2 : Commission de médiation et droit au logement opposable.....	498
Section 3 : Supplément de loyer de solidarité.....	502
Chapitre II : Loyers et divers.....	504
Section 1 : Dispositions générales.....	504
Section 2 : Dispositions applicables aux associés des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré de location-coopérative qui prennent la qualité de locataires.....	505
Section 3 : Enquêtes et statistiques relatives à la connaissance de l'occupation des logements.....	506
Section 4 : Gérance d'immeubles.....	506
Section 5 : Contribution du locataire au partage des économies de charges résultant des travaux d'économie d'énergie réalisés par le bailleur.....	508
Chapitre III : Accession à la propriété et autres cessions - Transformations d'usage - Démolitions.....	510
Section 1 : Dispositions applicables aux bénéficiaires d'opérations d'accession à la propriété autres que les locataires.....	510
Section 1 bis : Dispositions applicables à l'accession progressive à la propriété.....	511
Section 2 : Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier.....	512
Section 3 : Pensionnés de guerre.....	515
Section 4 : Accession à la propriété des associés de sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-coopérative.....	515
Section 5 : Dispositions applicables aux opérations réalisées en vue de la vente de logements à des personnes physiques.....	516
Chapitre IV.....	517
Chapitre V : Dispositions applicables aux conventions d'utilité sociale entre l'Etat et les organismes d'habitations à loyer modéré.....	517
Section 1 : Objectifs et organisation de la convention d'utilité sociale.....	517
Section 2 : Modalités d'élaboration, d'approbation et d'évaluation de la convention d'utilité sociale.....	517
Section 3 : Contenu et indicateurs de la convention d'utilité sociale.....	518
Section 4 : Cahier des charges de gestion sociale et remise en ordre des loyers.....	520
Section 5 : Supplément de loyer de solidarité et convention d'utilité sociale.....	522
Titre V : Contrôle, redressement des organismes et garantie de l'accession sociale à la propriété.....	522
Chapitre Ier : Contrôle.....	522
Section 1 : Contrôle à l'initiative de l'Etat.....	522
Section 2 : Infractions aux règles d'attribution et d'affectation.....	523
Section 3 : Contrôle à la demande des départements et des communes.....	524
Section 4 : Avis préalable à certaines opérations immobilières.....	524
Chapitre II : Caisse de garantie du logement locatif social et redressement des organismes.....	524
Section 1 : Dispositions générales.....	524
Section 2 : Organisation et administration.....	524
Section 3 : Régime financier.....	529
Section 4 : Contrôle externe.....	530
Chapitre III : Garantie des opérations d'accession à la propriété.....	531
Titre VI : Organismes consultatifs.....	532
Chapitre unique.....	533
Section 1 : Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.....	533
Section 2 : Comités régionaux des habitations à loyer modéré.....	533
Titre VII : Dispositions particulières à certaines parties du territoire.....	533
Chapitre Ier : Départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle.....	533
Chapitre II : Départements d'outre-mer.....	533
Titre VIII : Dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.....	534
Chapitre unique.....	534
Titre IX : Dispositions particulières relatives au maintien du caractère de logement social.....	537
Chapitre unique.....	537
Livre V : Bâtiments menaçant ruine et bâtiments insalubres.....	538
Titre Ier : Bâtiments menaçant ruine.....	538
Chapitre unique.....	538
Section 1 : Dispositions générales.....	538
Section 2 : Dispositions particulières aux bâtiments en copropriété.....	539
Section 3 : Autres dispositions.....	539
Titre II : Bâtiments insalubres.....	540
Chapitre Ier : Relogement des habitants.....	540
Chapitre II : Financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux.....	541
Chapitre III : Financement des opérations de traitement de l'habitat insalubre rémédiable ou dangereux.....	542
Titre III : Dispositions spéciales aux départements d'outre-mer.....	542

Livre VI : Dispositions permettant de faire face à des difficultés particulières de logement.....	542
Titre Ier : Dispositions générales.....	543
Chapitre Ier : Principe.....	543
Chapitre II : Occupation du domaine public.....	543
Chapitre III : Dispositions diverses. Sursis à l'exécution de décisions de justice.....	543
Chapitre IV : Réquisition de terrains.....	543
Chapitre V : Mesures de sauvegarde.....	543
Titre II : Dispositions tendant à faciliter et à orienter la répartition des logements existants.....	544
Chapitre Ier : Service municipal du logement.....	544
Chapitre II : Dispositions transitoires relatives aux droits et obligations de la bourse d'échange de logements.....	544
Titre III : Dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre des logements.....	544
Chapitre Ier : Dispositions générales.....	544
Chapitre II : Mesures relatives à la protection des occupants de certains meublés.....	549
Chapitre III : Mesures relatives à la protection des personnes logées en logement-foyer.....	549
Titre IV : Mise en oeuvre du droit au logement par la réquisition.....	551
Chapitre Ier : Réquisition.....	551
Chapitre II : Réquisition avec attributaire.....	555
Section 1 : Principes généraux.....	555
Section 2 : Procédure.....	556
Section 3 : Relations entre le titulaire du droit d'usage et l'attributaire de la réquisition.....	556
Section 4 : Plafonds de ressources et loyers.....	556
Titre V : Sanctions et dispositions diverses.....	556
Chapitre unique.....	557
Titre VI : Dispositions relatives à l'outre-mer.....	557
Chapitre Ier : Dispositions particulières aux départements d'outre-mer.....	557
Chapitre II : Dispositions relatives à la Polynésie française.....	557
Annexes.....	558
Clauses types applicables aux sociétés immobilières mentionnées au 2° du I de l'article R. 313-31 qui ont pris la forme de sociétés anonymes ou de sociétés par actions simplifiées.....	558
Clauses types applicables aux sociétés immobilières mentionnées au 2° du I de l'article R. 313-31-2 qui ont pris la forme de sociétés civiles réalisant des opérations à finalité locative prévue à l'article R. 313-17.....	559
Clauses types applicables aux sociétés immobilières mentionnées au 2° du I des articles R. 313-31 et R. 313-31-2 versant la participation financière aux organismes collecteurs mentionnés aux a et b du 2° de l'article R. 313-9.....	561
Clauses types applicables aux sociétés immobilières mentionnées au 2° bis du I de l'article R. 313-31 qui bénéficient de prêts prévus au 2° du I de l'article R. 313-17 qui ne peuvent réaliser qu'une opération à finalité locative.....	562
Clauses types applicables aux sociétés immobilières mentionnées au 2° du I de l'article R. 313-31 qui réalisent des opérations prévues au b de l'article R. 313-18 (SOFAL).....	563
Clauses types applicables aux sociétés immobilières locatives mentionnées à l'article L. 313-1-2.....	564
Convention-type applicable au secteur locatif intermédiaire portant sur un logement ne bénéficiant pas de subvention pour travaux.....	565
Convention-type applicable au secteur locatif social portant sur un logement ne bénéficiant pas de subvention pour travaux.....	567
Convention-type applicable au secteur locatif intermédiaire et au secteur locatif social portant sur un immeuble ou sur un ou plusieurs logements bénéficiant de subventions pour travaux.....	568
Convention type pour les établissements de crédit consentant des prêts conventionnés.....	571
Convention type conclue en application de l'article L. 351-2 (2° ou 3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et l'organisme d'habitations à loyer modéré.....	575
Convention type conclue en application de l'article L. 351-2 (2° ou 3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et l'organisme d'habitations à loyer modéré relative à une cité de promotion familiale.....	584
Document prévu par l'article 1er des annexes I et II à l'article R. 353-1.....	585
Engagements de portée générale prévus par les annexes I et II à l'article R. 353-1.....	586
Convention type conclue entre l'Etat et M. ... (ou la société ...) en application de l'article L. 351-2 (4°) du code de la construction et de l'habitation pour le programme de ... faisant l'objet de travaux d'amélioration achevés postérieurement au 4 janvier 1977, financés sans aide spécifique de l'Etat ou au moyen d'une subvention de l'agence nationale de l'habitat.....	588
Convention type conclue en application de l'article L. 351-2 (2° ou 3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et la société mixte de construction.....	595
Document prévu par l'article 1er de la présente convention.....	602
Conventions conclues entre l'Etat et les personnes physiques ou morales autres que les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte pour la construction ou l'acquisition de logements à usage locatif, en application de l'article L. 351-2 (3°) applicable aux logements faisant l'objet d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du code de la construction et de l'habitation.....	603
Conventions conclues entre l'Etat et les personnes physiques ou morales autres que les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte en application de l'article L. 351-2 (2° et 3°), à l'exception de celles relatives aux opérations de construction de logements en vue de leur vente ou d'acquisition, bénéficiant du taux de TVA réduit mentionnés à l'article 278 sexies I (1, 2, 3) du code général des impôts et mentionnées à l'annexe I à l'article R. 353-90.....	608
Convention conclue en application de l'article L. 351-2 (3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et les personnes morales ou physiques qui bénéficient à titre principal d'un prêt conventionné pour la construction ou l'acquisition de logements non encore mis en service.....	617
Convention conclue en application de l'article L. 351-2 (3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et les personnes morales ou physiques qui bénéficient à titre principal d'un prêt conventionné pour l'amélioration des logements.....	620
Engagements de portée générale applicables à tout programme conventionné.....	623
Convention conclue entre l'Etat, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article L. 353-13 du code de la construction et de l'habitation portant sur les logements foyers visés par l'article L. 351-2 (5°) pour les personnes autres que les personnes âgées.....	627
Convention conclue entre l'Etat, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article L. 353-13 du code de la construction et de l'habitation portant sur les logements foyers visés par l'article L. 351-2 (5°) pour personnes âgées.....	632
Convention type A.P.L. : résidences sociales.....	637
Résidence sociale de Agrément pour la gestion de résidence sociale.....	642 643
Description de la résidence sociale de Charges locatives récupérables.....	643 645
Convention conclue en application des articles L. 351-2 (3°) et R. 353-167 du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et les personnes physiques bénéficiaires d'un prêt aidé par l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements en accession à la propriété et mentionnées à l'article R. 331-41 (3°).....	648
Document prévu à l'article 1er de l'annexe à l'article R. 353-166 du code de la construction et de l'habitation.....	649
Convention conclue en application de l'article L. 351-2 (3°) entre l'Etat et les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la rénovation urbaine et la restauration immobilière dans le cadre des opérations qui leur sont confiées par les collectivités physiques et relatives aux logements construits ou acquis et aménagés au moyen d'aides spécifiques de l'Etat.....	651

Document prévu par l'article 1er de l'annexe à l'article R. 353-190.....652

Convention conclue en application des articles L. 351-2 (3) et R. 353-200 du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et les bailleurs de logements.....658

Document prévu par l'article 1er de l'annexe à l'article R. 353-200 du code de la construction et de l'habitation.....659

Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à L'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement.....661

Titre VI : Organismes consultatifs.....661

Chapitre VI : Organismes d'information sur le logement.....662

Statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.....664

Statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré.....668

Clauses types des statuts des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré.....672

Statuts types des sociétés anonymes de crédit immobilier.....673

Statuts types des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré pour les opérations de location-attribution.....679

Clauses types des statuts des sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré.....681

Statuts des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété.....682

Normes minimales d'habitabilité des logements vendus en application de l'article R. 443-11.....688

Clauses types de la convention de garantie fixées en application de l'article R. 453-8.....689

Partie législative

Livre Ier : Dispositions générales.

Titre préliminaire : Informations du Parlement en matière de logement

Art. L101-1 ➡ Tous les deux ans, un rapport est présenté par le Gouvernement au Parlement sur la situation du logement en France. Ce rapport comprend notamment : 1° Une évaluation territorialisée de l'offre et des besoins en matière de logements ;

2° Des données sur l'évolution des loyers ;

3° Des données sur les révisions annuelles ou les modifications du barème visé à l'article L. 351-3, ainsi que sur leurs conséquences sur les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement ;

4° Un bilan d'application du supplément de loyer de solidarité prévu à l'article L. 441-3 ;

5° Des informations sur l'occupation des logements d'habitations à loyer modéré visés au livre IV et sur son évolution.

Titre Ier : Construction des bâtiments.

Chapitre Ier : Règles générales.

Section 1 : Dispositions applicables à tous bâtiments.

Art. L111-1 ➡ Ainsi qu'il est dit à l'article L. 421-1 du *Code de l'urbanisme* :

" Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

" Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis. "

Nota : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : " La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007. " Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26. En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Art. L111-2 ➡ Ainsi qu'il est dit à l'article 3, alinéas 1er et 2, de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et sous réserve de l'article 4 de cette loi :

"Quiconque désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire doit faire appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire, sans préjudice du recours à d'autres personnes participant, soit individuellement, soit en équipe, à la conception. Cette obligation n'exclut pas le recours à un architecte pour des missions plus étendues.

Le projet architectural mentionné ci-dessus définit par des plans et documents écrits l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs."

Art. L111-3 ➡ Conformément à l'article L. 111-6 du *Code de l'urbanisme*, les bâtiments, locaux et installations soumis aux dispositions des articles L. 111-1, L. 421-1 à L. 421-3 ou L. 510-1 dudit code ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires du cahier des charges, de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, de gaz ou de téléphone, si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

Nota : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : " La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007. " Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26. En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Section 2 : Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation.

Sous-section 1 : Règles générales de construction.

Art. L111-4 ➡ Les règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect des règles de sécurité jusqu'à destruction desdits bâtiments ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions de ce texte se substituent de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes des règlements départementaux et communaux.

Art. L111-5 ➡ Conformément aux articles L1111-2 à L1111-4, L1311-1 et L1311-2 du *Code de la santé publique*, dans chaque département un règlement sanitaire établi par le représentant de l'Etat dans le département détermine les prescriptions relatives à la salubrité des maisons et de leurs dépendances. Conformément aux articles L1331-1 à L1331-7 dudit code, les immeubles d'habitation doivent être obligatoirement raccordés aux égouts destinés à recevoir les eaux usées domestiques.

Art. L111-5-1 ➡ Toute personne qui construit un ensemble d'habitations l'équipe au moins des gaines techniques nécessaires à la réception, par tous réseaux de communications électroniques, des services en clair de télévision par voie hertzienne en mode numérique. Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public. L'obligation prévue à l'alinéa précédent s'applique aux immeubles dont le permis de construire est délivré après le 1er janvier 2010 ou, s'ils groupent au plus vingt-cinq locaux, après le 1er janvier 2011.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

Art. L111-5-2 ➡ I. # Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. II. # Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

III. # L'obligation prévue aux I et II s'applique aux bâtiments dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 1er janvier 2012.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment le nombre minimal de places visées au II selon la catégorie de bâtiments.

Art. L111-5-3 ➡ Des équipements permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installés dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constituant principalement un lieu de travail, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux salariés, avant le 1er janvier 2015. Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions et les modalités d'application du présent article. Il fixe notamment les catégories de bâtiments soumis à cette obligation, le nombre

minimal de places de stationnement qui font l'objet de l'installation selon la catégorie de bâtiments et les conditions de dérogation en cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à l'environnement naturel du bâtiment.

Art. L111-6 ➡ Conformément à l'article L. 361-4 du **CODE DES COMMUNES**, nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation, ni creuser aucun puits, à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés hors des communes et les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés, ni augmentés sans autorisation.

Sous-section 2 : Règles générales de division.

Art. L111-6-1 ➡ Sont interdites : -qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du **Code de l'urbanisme** ; -qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du **Code de la santé publique** et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ; -toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées. Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article. Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales. Les peines encourues par les personnes morales sont : -l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du **Code pénal** ; -les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Art. L111-6-2 ➡ Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.

Sous-section 2 bis : Règles générales de rénovation d'immeubles.

Art. L111-6-2-1 ➡ Le vendeur professionnel d'un immeuble bâti ou d'une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, devant être rénové, doit justifier d'une assurance de responsabilité civile professionnelle.

Art. L111-6-2-2 ➡ Les sanctions prévues à l'article L. 111-34 sont applicables en cas de violation des dispositions de l'article L. 111-6-2-1.

Art. L111-6-2-3 ➡ Lorsque tout ou partie d'un immeuble est occupé par des locataires ou des occupants de bonne foi et que des travaux effectués présentent un caractère abusif et vexatoire, le juge saisi en référé peut prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux. Il peut ordonner leur interdiction ou leur interruption, sous astreinte le cas échéant.

Quiconque exécute ou fait exécuter les travaux visés au premier alinéa, malgré une décision d'interdiction ou d'interruption des travaux prononcée par le juge, est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 4 500 euros.

Le juge peut en outre ordonner la remise en état des lieux aux frais du condamné.

Sous-section 3 : Accès des opérateurs de services postaux et des porteurs de presse aux boîtes aux lettres particulières.

Art. L111-6-3 ➔ Pour l'application de l'article L. 5-10 du *Code des postes et des communications électroniques*, les propriétaires ou, en cas de copropriété, le syndicat représenté par le syndic permettent au prestataire du service universel postal et aux opérateurs titulaires de l'autorisation prévue à l'article L. 3 du même code d'accéder, selon des modalités identiques, aux boîtes aux lettres particulières.

Les porteurs et les vendeurs colporteurs de presse inscrits auprès du Conseil supérieur des messageries de presse, agissant pour le compte d'une entreprise de presse ou d'une société de portage de presse, titulaire de l'autorisation prévue à l'article L. 3 du *Code des postes et des communications électroniques*, ont accès aux boîtes aux lettres particulières selon les mêmes modalités que les agents chargés de la distribution au domicile agissant pour le compte des opérateurs visés à l'alinéa précédent.

Sous-section 4 : Droit d'équiper une place de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable

Art. L111-6-4 ➔ Le propriétaire d'un immeuble doté de places de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif ou, en cas de copropriété, le syndicat représenté par le syndic ne peut s'opposer sans motif sérieux et légitime à l'équipement des places de stationnement d'installations dédiées à la recharge électrique pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, à la demande d'un locataire ou occupant de bonne foi et aux frais de ce dernier. Constitue notamment un motif sérieux et légitime au sens du premier alinéa la préexistence de telles installations ou la décision prise par le propriétaire de réaliser de telles installations en vue d'assurer dans un délai raisonnable l'équipement nécessaire.

Art. L111-6-5 ➔ Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien des équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble collectif et desservant un ou plusieurs utilisateurs finals font l'objet d'une convention entre le prestataire et le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndicat représenté par le syndic. Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application de la présente sous-section.

Sous-section 5 : Accès des huissiers de justice aux parties communes des immeubles

Art. L111-6-6 ➔ Le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic permet aux huissiers de justice d'accéder, pour l'accomplissement de leurs missions de signification ou d'exécution, aux parties communes des immeubles d'habitation. Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'Etat.

Section 3 : Personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Art. L111-7 ➔ Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, dans les cas et selon les conditions déterminés aux articles L. 111-7-1 à L. 111-7-3. Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage.

Art. L.111-7-1 ➔ Des décrets en Conseil d'Etat fixent les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées prévue à l'article L. 111-7 que doivent respecter les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux. Ils précisent les modalités particulières applicables à la construction de maisons individuelles.

Les mesures de mise en accessibilité des logements sont évaluées dans un délai de trois ans à compter de la publication de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et une estimation de leur impact financier sur le montant des loyers est réalisée afin d'envisager, si nécessaire, les réponses à apporter à ce phénomène.

Art. L.111-7-2 ➔ Des décrets en Conseil d'Etat fixent les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées prévue à l'article L. 111-7 que doivent respecter les bâtiments ou parties de bâtiments d'habitation existants lorsqu'ils font l'objet de travaux, notamment en fonction de la nature des bâtiments et parties de bâtiments concernés, du type de travaux entrepris ainsi que du rapport entre le coût de ces travaux et la valeur des bâtiments au-delà duquel ces modalités s'appliquent. Ils prévoient dans quelles conditions des dérogations motivées peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural, ou lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences. Ces décrets sont pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées.

En cas de dérogation portant sur un bâtiment appartenant à un propriétaire possédant un parc de logements dont le nombre est supérieur à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat, les personnes handicapées affectées par cette dérogation bénéficient d'un droit à être relogées dans un bâtiment accessible au sens de l'article L. 111-7, dans des conditions fixées par le décret en Conseil d'Etat susmentionné.

Art. L.111-7-3 ➔ Les établissements existants recevant du public doivent être tels que toute personne handicapée puisse y accéder, y circuler et y recevoir les informations qui y sont diffusées, dans les parties ouvertes au public. L'information destinée au public doit être diffusée par des moyens adaptés aux différents handicaps.

Des décrets en Conseil d'Etat fixent pour ces établissements, par type et par catégorie, les exigences relatives à l'accessibilité prévues à l'article L. 111-7 et aux prestations que ceux-ci doivent fournir aux personnes handicapées. Pour faciliter l'accessibilité, il peut être fait recours aux nouvelles technologies de la communication et à une signalétique adaptée.

Les établissements recevant du public existants devront répondre à ces exigences dans un délai, fixé par décret en Conseil d'Etat, qui pourra varier par type et catégorie d'établissement, sans excéder dix ans à compter de la publication de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Ces décrets, pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées, précisent les dérogations exceptionnelles qui peuvent être accordées aux établissements recevant du public après démonstration de l'impossibilité technique de procéder à la mise en accessibilité ou en raison de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural ou lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences.

Ces dérogations sont accordées après avis conforme de la commission départementale consultative de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité, et elles s'accompagnent obligatoirement de mesures de substitution pour les établissements recevant du public et remplissant une mission de service public.

Art. L.111-7-4 ➔ Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux prévus aux articles L. 111-7-1, L. 111-7-2 et L. 111-7-3 et soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage doit fournir à l'autorité qui a délivré ce permis un document attestant de la prise en compte des règles concernant l'accessibilité. Cette attestation est établie par un contrôleur technique visé à l'article L. 111-23 ou par une personne physique ou morale satisfaisant à des critères de compétence et d'indépendance déterminés par ce même décret. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les propriétaires construisant ou améliorant leur logement pour leur propre usage.

Art. L.111-8 ➔ Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative qui vérifie leur conformité aux règles prévues aux articles L. 111-7, L. 123-1 et L. 123-2.

Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, celui-ci tient lieu de cette autorisation dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente mentionnée à l'alinéa précédent.

Nota : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : " La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007. " Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26. En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Art. L111-8-3 ➔ L'ouverture d'un établissement recevant du public est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité administrative après contrôle du respect des dispositions de l'article L. 111-7.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.

Art. L111-8-3-1 ➔ L'autorité administrative peut décider la fermeture d'un établissement recevant du public qui ne répond pas aux prescriptions de l'article L. 111-7-3.

Art. L111-8-4 ➔ Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les adaptations nécessaires à la mise en œuvre de la présente section dans les départements d'outre-mer.

Section 4 : Performance énergétique et environnementale et caractéristiques énergétiques et environnementales.

Art. L111-9 ➔ Un décret en Conseil d'Etat détermine : - pour les constructions nouvelles, en fonction des différentes catégories de bâtiments, leurs caractéristiques et leur performance énergétiques et environnementales, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition ; - à partir de 2020, pour les constructions nouvelles, le niveau d'émissions de gaz à effet de serre pris en considération dans la définition de leur performance énergétique et une méthode de calcul de ces émissions adaptée à ces constructions nouvelles ; - les conditions dans lesquelles le maître d'ouvrage atteste de la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie ainsi que de la prise en compte de la réglementation thermique au moment du dépôt du dossier de demande de permis de construire ; - les catégories de bâtiments qui font l'objet, avant leur construction, d'une étude de faisabilité technique et économique. Cette étude évalue ou envisage obligatoirement pour certaines catégories de bâtiments les diverses solutions d'approvisionnement en énergie de la nouvelle construction, dont celles qui font appel aux énergies renouvelables, aux productions combinées de chaleur et d'énergie, aux systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent, aux pompes à chaleur performantes en termes d'efficacité énergétique ou aux chaudières à condensation gaz, sans préjudice des décisions des autorités compétentes pour les services publics de distribution d'énergie ; - le contenu et les modalités de réalisation de cette étude.

Art. L111-9-1 ➔ Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux portant sur des bâtiments neufs ou sur des parties nouvelles de bâtiment existant soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré le permis de construire un document attestant que la réglementation thermique a été prise en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage. Cette attestation doit être établie, selon les catégories de bâtiments neufs ou de parties nouvelles de bâtiment existant soumis à permis de construire, par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23, une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6, un organisme ayant certifié, au sens des articles L. 115-27 à L. 115-32 du Code de la consommation, la performance énergétique du bâtiment neuf ou de la partie nouvelle du bâtiment dans le cadre de la délivrance d'un label de " haute performance énergétique " ou un architecte au sens de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

Art. L111-10 ➔ Un décret en Conseil d'Etat détermine :-les caractéristiques énergétiques et environnementales et la performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la maîtrise de l'énergie, de la production d'énergie renouvelable, de la consommation d'eau et de la production de déchets, des bâtiments ou parties de bâtiment existants qui font l'objet de travaux, en fonction des catégories de bâtiments, du type de travaux envisagés ainsi que du rapport entre le coût de ces travaux et la valeur du bâtiment au-delà de laquelle le présent alinéa s'applique ;-les catégories de bâtiments ou parties de bâtiments existants qui font l'objet, avant le début des travaux, d'une étude de faisabilité technique et économique. Cette étude évalue les diverses solutions d'approvisionnement en énergie, dont celles qui font appel aux énergies renouvelables ; -le contenu et les modalités de réalisation de cette étude ; -les caractéristiques thermiques que doivent respecter les nouveaux équipements, ouvrages ou installations mis en place dans des bâtiments existants, en fonction des catégories de bâtiments considérées ; -les catégories d'équipements, d'ouvrages ou d'installations visés par le précédent alinéa. Les mesures visant à améliorer les caractéristiques thermiques et la performance énergétique des bâtiments existants ainsi que leur impact sur les loyers, les charges locatives et le coût de la construction sont évalués dans un délai de

cinq ans à compter de la publication de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique.

Art. L111-10-1 ➔ Le préfet, le maire de la commune d'implantation des bâtiments et le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement peuvent demander communication des études et diagnostics visés aux articles L. 111-9, L. 111-10 et L. 111-10-4. Ces études et diagnostics doivent être communiqués dans le mois qui suit la demande. Leur refus de communication est passible des poursuites et sanctions prévues par les articles L. 152-1 à L. 152-10.

Art. L111-10-2 ➔ Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux de réhabilitation thermique de bâtiments existants visés à l'article L. 111-10 et soumis à autorisation de construire, le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré l'autorisation de construire un document attestant que la réglementation thermique a été prise en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage. Cette attestation doit être établie, selon les catégories de bâtiments, parties de bâtiment et catégories de travaux, par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23, une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6, un organisme ayant certifié, au sens des articles L. 115-27 à L. 115-32 du *Code de la consommation*, la performance énergétique du bâtiment ou de la partie du bâtiment réhabilitée dans le cadre de la délivrance d'un label de " haute performance énergétique " ou un architecte au sens de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

Art. L111-10-3 ➔ Des travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés dans les bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de service public dans un délai de huit ans à compter du 1er janvier 2012. Un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et les modalités de cette obligation de travaux, notamment les caractéristiques thermiques ou la performance énergétique à respecter, en tenant compte de l'état initial et de la destination du bâtiment, de contraintes techniques exceptionnelles, de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou de nécessités liées à la conservation du patrimoine historique. Il précise également les conditions et les modalités selon lesquelles le constat du respect de l'obligation de travaux est établi et publié en annexe aux contrats de vente et de location.

Art. L111-10-4 ➔ Des décrets en Conseil d'Etat déterminent les catégories de bâtiments qui, en raison de la quantité ou de la nature des déchets que leur démolition ou réhabilitation lourde est susceptible de produire, font l'objet, avant leur démolition ou réhabilitation lourde, d'un diagnostic relatif à la gestion des déchets issus de la démolition ou réhabilitation lourde, ainsi que le contenu et les modalités de réalisation de ce diagnostic.

Section 5 : Caractéristiques acoustiques.

Art. L111-11 ➔ Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique. Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du *Code civil* reproduit à l'article L. 111-20-2. Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux portant sur des bâtiments neufs ou sur des parties nouvelles de bâtiment existant soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré l'autorisation de construire un document attestant que la réglementation acoustique a été prise en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage.

Art. L111-11-1 ➔ Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux, autres que d'habitation, quant à leurs caractéristiques acoustiques et les catégories d'ouvrages et locaux qui sont soumis en tout ou partie aux dispositions du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Art. L111-11-2 ➔ Des prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques peuvent être imposées aux travaux soumis à autorisation ou à déclaration préalable, ou réalisés avec l'aide de l'Etat, d'une collectivité publique ou d'un organisme assurant une mission de service public, exécutés dans des ouvrages ou locaux existants autres que d'habitation.

Des décrets en Conseil d'Etat fixent, notamment pour ce qui concerne le niveau d'exigences acoustiques, les conditions d'application du présent article.

Section 6 : Responsabilité des constructeurs d'ouvrage.

Art. L111-12 ➡ Les articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3, 1792-4, 1792-4-1, 1792-4-2, 1792-4-3, 1792-5, 1792-6 et 1792-7 du **Code civil** sont respectivement reproduits ci-après sous les articles L. 111-13, L. 111-14, L. 111-15, L. 111-16, L. 111-17, L. 111-18, L. 111-19, L. 111-20, L. 111-20-1, L. 111-20-2 et L. 111-20-3.

Art. L111-13 ➡ Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Art. L111-14 ➡ Est réputé constructeur de l'ouvrage : 1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ; 2° Toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ; 3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Art. L111-15 ➡ La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 du **Code civil** reproduit à l'article L. 111-13 du présent code s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Nota : Ordonnance n° 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

Art. L111-16 ➡ Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

Nota : Ordonnance n° 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

Art. L111-17 ➡ Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du **Code civil**, reproduits aux articles L. 111-13, L. 111-15 et L. 111-16 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en oeuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou l'élément d'équipement considéré. Sont assimilés à des fabricants pour l'application du présent article : Celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ; Celui qui l'a présenté comme son oeuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif.

Art. L111-18 ➡ Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du **Code civil** est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

Art. L111-19 ➡ Les actions en responsabilité dirigées contre un sous-traitant en raison de dommages affectant un ouvrage ou des éléments d'équipement d'un ouvrage mentionnés aux articles 1792 et 1792-2 du **Code civil** se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux et, pour les dommages affectant ceux des éléments d'équipement de l'ouvrage mentionnés à l'article 1792-3 du **Code civil**, par deux ans à compter de cette même réception.

Art. L111-20 ➡ En dehors des actions régies par les articles 1792-3, 1792-4-1 et 1792-4-2 du **Code civil**, les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs désignés aux articles 1792 et 1792-1 du **Code civil** et leurs sous-traitants se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux.

Art. L111-20-1 ➡ Toute clause d'un contrat qui a pour objet, soit d'exclure ou de limiter la responsabilité prévue aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du **Code civil**, soit d'exclure les garanties prévues aux articles 1792-3 et 1792-6

du **Code civil** ou d'en limiter la portée, soit d'écarter ou de limiter la solidarité prévue à l'article 1792-4 du **Code civil**, est réputée non écrite.

Art. L111-20-2 ➔ La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement. La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut, judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage.

Art. L111-20-3 ➔ Ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 du **Code civil** les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.

Art. L111-21 ➔ Les règles générales prévues aux articles L. 111-4, L. 111-9 et L. 131-4 s'imposent aux personnes qui construisent ou font construire des habitations ainsi qu'aux architectes, techniciens, entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution de ces constructions.

Art. L111-22 ➔ Les architectes, techniciens, entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution de constructions ayant donné lieu postérieurement au 30 décembre 1967 à une condamnation réprimant les infractions aux règles applicables en matière d'urbanisme et de construction ne sont plus admis, temporairement ou définitivement, à prêter leurs services à l'Etat, aux départements et aux communes, ainsi qu'aux établissements publics et organismes relevant de ces collectivités. L'exclusion temporaire ou définitive est prononcée après avis d'une commission, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Section 7 : Contrôle technique.

Art. L111-23 ➔ Le contrôleur technique a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages.

Il intervient à la demande du maître de l'ouvrage et donne son avis à ce dernier sur les problèmes d'ordre technique, dans le cadre du contrat qui le lie à celui-ci. Cet avis porte notamment sur les problèmes qui concernent la solidité de l'ouvrage et la sécurité des personnes.

Nota : Ordonnance n° 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

Art. L111-24 ➔ Le contrôleur technique est soumis, dans les limites de la mission à lui confiée par le maître de l'ouvrage à la présomption de responsabilité édictée par les articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du **Code civil**, reproduits aux articles L. 111-13 à L. 111-15, qui se prescrit dans les conditions prévues à l'article 1792-4-1 du même code reproduit à l'article L. 111-18.

Le contrôleur technique n'est tenu vis-à-vis des constructeurs à supporter la réparation de dommages qu'à concurrence de la part de responsabilité susceptible d'être mise à sa charge dans les limites des missions définies par le contrat le liant au maître d'ouvrage.

Art. L111-25 ➔ L'activité de contrôle technique est soumise à agrément. Elle est incompatible avec l'exercice de toute activité de conception, d'exécution ou d'expertise d'un ouvrage. La décision d'agrément tient compte de la compétence technique et de la moralité professionnelle. Par dérogation à l'alinéa précédent, un ressortissant d'un Etat de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen légalement établi dans un de ces Etats pour y exercer cette activité peut, après vérification de ses qualifications professionnelles, exercer en France une activité de contrôle technique à titre temporaire ou occasionnel.

Lorsqu'il effectue pour la première fois une prestation en France, le ressortissant mentionné au second alinéa doit en informer au préalable l'autorité administrative par une déclaration permettant d'apporter la preuve de ses qualifications professionnelles. Si, dans l'Etat où il est légalement établi, ni l'activité de contrôle technique ni la formation y conduisant ne sont réglementées, il doit avoir exercé cette activité pendant au moins deux ans, dans cet Etat au cours des dix années qui précèdent la prestation.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Art. L111-26 ➡ Le contrôle technique peut, par décret en Conseil d'Etat, être rendu obligatoire pour certaines constructions qui, en raison de leur nature, de leur importance ou de leur localisation dans des zones d'exposition à des risques naturels ou technologiques, présentent des risques particuliers pour la sécurité des personnes ou dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public.

Dans les cas prévus au premier alinéa, le contrôle technique porte également sur le respect des règles relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées.

Section 8 : Assurance des travaux de construction.

Art. L111-27 ➡ L'assurance obligatoire des travaux de bâtiment est régie par le titre IV du livre II du **Code des assurances** ci-après reproduit aux articles L. 111-28 à L. 111-39.

Nota : Ordonnance n° 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

Sous-section 1 : Assurance de responsabilité obligatoire.

Art. L111-28 ➡ Toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du **Code civil**, reproduits aux articles L. 111-13 à L. 111-17, L. 111-20-1 et L. 111-20-2, doit être couverte par une assurance. A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité. Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité décennale pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance.

Art. L111-29 ➡ Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du **Code civil**, reproduits aux articles L. 111-13 et L. 111-15, et résultant de son fait.

Il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente.

Nota : Ordonnance n° 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

Sous-section 2 : Assurance de dommages obligatoire.

Art. L111-30 ➡ Les règles relatives à l'assurance dommage obligatoire sont fixées par l'article L. 242-1 du **Code des assurances** reproduit ci-après : " Art.L. 242-1-Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du **Code civil**. Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public, ni aux personnes morales assurant la maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un contrat de partenariat conclu en application de l'article 1er de l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat, ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 111-6, lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de construction pour un usage autre que l'habitation. L'assureur a un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat. Lorsqu'il

accepte la mise en jeu des garanties prévues au contrat, l'assureur présente, dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel et destinée au paiement des travaux de réparation des dommages. En cas d'acceptation, par l'assuré, de l'offre qui lui a été faite, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de quinze jours. Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus aux deux alinéas ci-dessus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal. Dans les cas de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré la fixation d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. La proposition doit se fonder exclusivement sur des considérations d'ordre technique et être motivée. Le délai supplémentaire prévu à l'alinéa qui précède est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut excéder cent trente-cinq jours. L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque : Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ; Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations. Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L. 321-1, même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L. 241-1 et L. 241-2 ci-dessus, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article."

Art. L111-31 ➡ Dans les cas prévus par les articles 1831-1 à 1831-5 du Code civil relatifs au contrat de promotion immobilière repris aux articles L. 221-1 à L. 221-5 du présent code ainsi que par les articles L. 222-1, L. 222-2, L. 222-3 d, avant dernier et dernier alinéas, L. 222-4 et L. 222-5, les obligations définies aux articles L. 241-2 et L. 242-1 du Code des assurances, reproduits aux articles L. 111-28 et L. 111-30, incombent au promoteur immobilier.

Nota : Ordonnance n° 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

Sous-section 3 : Dispositions communes aux assurances de construction.

Art. L111-32 ➡ Les obligations d'assurance ne s'appliquent pas à l'Etat lorsqu'il construit pour son compte. Des dérogations totales ou partielles peuvent être accordées par l'autorité administrative aux collectivités locales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics, justifiant de moyens permettant la réparation rapide et complète des dommages.

Nota : Ordonnance n° 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

Art. L111-32-1 ➡ Les obligations d'assurance prévues aux articles L. 241-1, L. 241-2 et L. 242-1 du Code des assurances, reproduits aux articles L. 111-28, L. 111-29 et L. 111-30 du présent code, sont limitées dans des conditions définies par l'article L. 243-1-1 du Code des assurances reproduit ci-après : " Art.L. 243-1-1-I.-Ne sont pas soumis aux obligations d'assurance édictées par les articles L. 241-1, L. 241-2, et L. 242-1 les ouvrages maritimes, lacustres, fluviaux, les ouvrages d'infrastructures routières, portuaires, aéroportuaires, hélicoptaires, ferroviaires, les ouvrages de traitement de résidus urbains, de déchets industriels et d'effluents, ainsi que les éléments d'équipement de l'un ou l'autre de ces ouvrages. Les voiries, les ouvrages piétonniers, les parcs de stationnement, les réseaux divers, les canalisations, les lignes ou câbles et leurs supports, les ouvrages de transport, de production, de stockage et de distribution d'énergie, les ouvrages de stockage et de traitement de solides en vrac, de fluides et liquides, les ouvrages de télécommunications, les ouvrages sportifs non couverts, ainsi que leurs éléments d'équipement, sont également exclus des obligations d'assurance mentionnées au premier alinéa, sauf si l'ouvrage ou l'élément d'équipement est accessoire à un ouvrage soumis à ces obligations d'assurance. II.-Ces obligations d'assurance ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles."

Nota : Ordonnance n° 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

Art. L111-33 ➔ Les personnes soumises aux obligations prévues par les articles L. 241-1 à L. 242-1 du *Code des assurances*, reproduits aux articles L. 111-28 à L. 111-30, doivent être en mesure de justifier qu'elles ont satisfait auxdites obligations.

Lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du *Code civil*, reproduit à l'article L. 111-18, a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence ou de l'absence d'assurance.

Art. L111-34 ➔ Quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241-1 à L. 242-1 du *Code des assurances*, reproduits aux articles L. 111-28 à L. 111-30, sera puni d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à la personnes physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

Nota : Ordonnance n° 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

Art. L111-35 ➔ Toute personne assujettie à l'obligation de s'assurer qui, ayant sollicité la souscription d'un contrat auprès d'une entreprise d'assurance dont les statuts n'interdisent pas la prise en charge du risque en cause en raison de sa nature, se voit opposer un refus, peut saisir un bureau central de tarification dont les conditions de constitution et les règles de fonctionnement sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le bureau central de tarification a pour rôle exclusif de fixer le montant de la prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance intéressée est tenue de garantir le risque qui lui a été proposé. Il peut déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.

Nota : Ordonnance n° 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

Art. L111-36 ➔ Est nulle toute clause des traités de réassurance tendant à exclure certains risques de la garantie de réassurance en raison de la tarification adoptée par le bureau central de tarification.

Nota : Ordonnance n° 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

Art. L111-37 ➔ Toute entreprise d'assurance qui maintient son refus de garantir un risque dont la prime a été fixée par le bureau central de tarification est considérée comme ne fonctionnant plus conformément à la réglementation en vigueur et encourt le retrait de l'agrément administratif prévu par l'article L. 321-1 du *Code des assurances*.

Nota : Ordonnance n° 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

Art. L111-38 ➔ Les dispositions de l'article L. 113-16 et du deuxième alinéa de l'article L. 121-10 du *Code des assurances* ne sont pas applicables aux assurances obligatoires prévues par le titre IV du livre II du *Code des assurances* repris aux articles L. 111-28 à L. 111-39.

Les victimes des dommages prévus par les sections V, VI, VII et VIII ont la possibilité d'agir directement contre l'assureur du responsable desdits dommages si ce dernier est en règlement judiciaire ou en liquidation de biens.

Nota : Ordonnance n° 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

Art. L111-39 ➔ Tout contrat d'assurance souscrit par une personne assujettie à l'obligation d'assurance en vertu de la présente section est, nonobstant toute clause contraire, réputé comporter des garanties au moins équivalentes à celles figurant dans les clauses types prévues par l'article L. 310-7 du *Code des assurances*.

Nota : Ordonnance n° 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

Section 9 : Dispositions communes.

Art. L111-40 ➔ Des décrets en Conseil d'Etat fixent les modalités d'application des sections V, VI, VII et VIII, hormis les articles L. 111-21 et L. 111-22.

Art. L111-41 ➔ Les dispositions des articles L. 111-11 à L. 111-17, L. 111-20-1 et L. 111-23 à L. 111-39, telles qu'elles résultent de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, entrent en vigueur au 1er janvier 1979 et s'appliquent aux contrats relatifs aux chantiers dont la déclaration réglementaire d'ouverture est établie après cette date.

Chapitre II : Dispositions spéciales.

Section 1 : Constructions en bordure de voie.

Art. L112-1 ➡ Conformément à l'article L.112-5 du Code de la voirie routière et à l'article 52 de la loi du 16 septembre 1807, aucune construction ne peut être élevée en bordure d'une voie publique sans être conforme à l'alignement.

Art. L112-2 ➡ Conformément à l'article 3 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer, la même obligation s'impose aux riverains des chemins de fer.

Art. L112-4 ➡ Conformément à l'article L.112-5 du Code de la voirie routière, il est interdit de faire aucune construction en saillie empiétant sur la voie publique sans délivrance d'une permission de voirie, les bâtiments neufs devant, sans cela, en bordure de la voie publique être construits droit de la base au sommet et ceux édifiés en infraction de cette disposition pouvant être démolis.

Section 2 : Sondages et travaux souterrains.

Art. L112-5 ➡ Les dispositions relatives à la déclaration obligatoire préalable à tout sondage, ouvrage souterrain ou travail de fouille figurent à l'article L. 411-1 du Code minier.

Art. L112-6 ➡ Les dispositions relatives aux modalités de la surveillance administrative des sondages, ouvrages souterrains ou travaux de fouille mentionnés l'article L. 112-5 ainsi que les pouvoirs des autorités administratives habilitées à effectuer cette surveillance figurent à l'article L. 412-1 du Code minier.

Art. L112-6-1 ➡ Le régime applicable en matière de publicité aux renseignements recueillis au moyen des sondages, des ouvrages souterrains ou des travaux de fouille mentionnés l'article L. 112-5 ainsi qu'aux documents qui en font état figure à l'article L. 413-1 du Code minier.

Art. L112-7 ➡ Conformément à l'article L531-14 du Code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci avise le ministre chargé des recherches archéologiques ou son représentant. Le propriétaire de l'immeubles est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

Section 3 : Servitudes de mitoyenneté.

Art. L112-8 ➡ Ainsi qu'il est dit à l'article 657 du Code civil : "Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée."

Section 4 : Servitudes de vue.

Art. L112-9 ➡ Ainsi qu'il est dit à l'article 675 du Code civil : "L'un des voisins ne peut sans le consentement de l'autre pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture en quelque manière que ce soit, même à verre dormant."

Art. L112-10 ➡ Ainsi qu'il est dit à l'article 676 du *Code civil* : "Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant. Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant."

Art. L112-11 ➡ Ainsi qu'il est dit à l'article 677 du *Code civil* : "Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs."

Section 5 : Antennes réémettrices.

Art. L112-12 ➡ Ainsi qu'il est dit à l'article 23 de la loi n° 74-696 du 7 août 1974, modifié par l'article 72-I de la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 : "Lorsque la présence d'une construction, qu'elle soit ou non à usage d'habitation, apporte une gêne à la réception de la radiodiffusion ou de la télévision par les occupants des bâtiments voisins, son propriétaire ou les locataires, preneurs ou occupants de bonne foi ne peuvent s'opposer, sous le contrôle du Conseil supérieur de l'audiovisuel, à l'installation de dispositifs de réception ou de réémission propres à établir des conditions de réception satisfaisantes. L'exécution de cette obligation n'exclut pas la mise en jeu de la responsabilité du propriétaire résultant de l'article 1384 du *Code civil*. Lorsque l'édification d'une construction qui a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 10 août 1974 est susceptible, en raison de sa situation, de sa structure ou de ses dimensions, d'apporter une gêne à la réception de la radiodiffusion ou de la télévision par les occupants des bâtiments situés dans le voisinage, le constructeur est tenu de faire réaliser à ses frais, sous le contrôle du Conseil supérieur de l'audiovisuel, une installation de réception ou de réémission propre à assurer des conditions de réception satisfaisantes dans le voisinage de la construction projetée. Le propriétaire de ladite construction est tenu d'assurer, dans les mêmes conditions, le fonctionnement, l'entretien et le renouvellement de cette installation. En cas de carence du constructeur ou du propriétaire, le Conseil supérieur de l'audiovisuel peut, après mise en demeure non suivie d'effet dans un délai de trois mois, saisir le président du tribunal de grande instance pour obtenir l'exécution des obligations susvisées."

Section 6 : Constructions autour d'une place de guerre ou d'une poudrerie.

Art. L112-13 ➡ Conformément aux lois des 8-10 juillet 1791 sur la construction et le classement des places de guerre et des 17-25 juillet 1819 sur les servitudes imposées aux propriétés pour la défense de l'Etat modifiées, les constructions de bâtiments dans la limite des zones de protection existant à l'entour des places de guerre doivent respecter les servitudes imposées par ces textes.

Art. L112-14 ➡ Conformément à la loi du 8 août 1929, les constructions faites autour des magasins à poudre de l'armée et de la marine doivent respecter les servitudes imposées par ce texte.

Section 7 : Constructions à proximité des forêts.

Art. L112-15 ➡ Conformément aux articles 98 à 103 du *Code forestier*, certaines constructions ou installations dans des maisons d'habitation ne peuvent être faites à proximité des forêts sans une autorisation préfectorale.

Section 8 : Nuisances dues à certaines activités.

Art. L112-16 ➡ Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

Section 9 : Protection contre les insectes xylophages.

Art. L112-17 ➡ Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière des départements d'outre-mer.

Section 10 : Protection des risques naturels.

Art. L112-18 ➡ Dans les zones particulièrement exposées à un risque sismique ou cyclonique, des règles particulières de construction parasismiques ou paracycloniques peuvent être imposées aux équipements, aux bâtiments et aux installations dans les cas et selon la procédure prévus à l'article L. 563-1 du Code de l'environnement.

Art. L112-19 ➡ Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux de bâtiments soumis à autorisation de construire, le maître d'ouvrage doit fournir à l'autorité qui a délivré ce permis un document établi par un contrôleur technique visé à l'article L. 111-23, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques prévues par la présente section. Ce même décret définit les bâtiments, parties de bâtiments et catégories de travaux soumis à cette obligation.

Titre II : Sécurité et protection des immeubles.

Chapitre Ier : Protection contre le feu. Classification des matériaux.

Chapitre II : Dispositions de sécurité relatives aux immeubles de grande hauteur.

Art. L122-1 ➡ Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement, la modification ou le changement de destination d'un immeuble de grande hauteur ne peuvent être exécutés qu'après autorisation de l'autorité chargée de la police de la sécurité qui vérifie leur conformité aux règles prévues à l'article L. 122-2.

Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, celui-ci tient lieu de cette autorisation dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité.

Nota : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : " La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007. " Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26. En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Art. L122-2 ➡ Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un immeuble de grande hauteur doivent être conformes aux règles de sécurité fixées par décret en Conseil d'Etat.

Nota : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : " La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007. " Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26. En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Chapitre III : Protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public.

Art. L123-1 ➡ Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public doivent être conformes aux règles de sécurité fixées par décret en Conseil d'Etat.

Nota : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : " La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007. " Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26. En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Art. L123-2 ➡ *Des mesures complémentaires de sauvegarde et de sécurité et des moyens d'évacuation et de défense contre l'incendie peuvent être imposés par décrets aux propriétaires, aux constructeurs et aux exploitants de bâtiments et établissements ouverts au public. Ces mesures complémentaires doivent tenir compte des besoins particuliers des personnes handicapées ou à mobilité réduite.*

Art. L123-3 ➡ *I. - Dans le cas où un établissement recevant du public est à usage total ou partiel d'hébergement et que le maire a prescrit, par arrêté, à l'exploitant et au propriétaire les mesures nécessaires pour faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité et, le cas échéant, pour réaliser des aménagements et travaux dans un délai fixé, le maire peut, à défaut d'exécution volontaire, et après mise en demeure demeurée infructueuse, procéder d'office aux travaux nécessaires pour mettre fin à la situation d'insécurité manifeste, et voir condamner l'exploitant à lui verser une provision à valoir sur le coût des travaux. En cas de litige sur les conditions d'entrée dans l'immeuble, le juge des référés statue. Lorsque la commune procède d'office aux travaux, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. Sa créance est recouvrée comme en matière de contributions directes. Le maire peut également prononcer une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux applicable jusqu'à la réalisation des mesures prescrites. Si une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux est décidée ou si l'état des locaux impose une fermeture définitive de l'établissement, l'hébergement ou le relogement des occupants est assuré dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du présent code. Les pouvoirs dévolus au maire par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police. II. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits en application du I. III. - Est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 € le fait de louer des chambres ou locaux dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation. IV. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € : - le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'hébergement de quelque façon que ce soit, dans le but d'en faire partir les occupants, lorsque ces locaux sont visés par un arrêté fondé sur le I ; - le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux prononcée en application du troisième alinéa du I. V. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes : 1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ; 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales. VI. - Les personnes morales encourent, outre l'amende prévue à l'article 131-38 du Code pénal, les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8° du même article porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. VII. - Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application de l'article L. 651-10 du présent code.*

Art. L123-4 ➡ *Sans préjudice de l'exercice par les autorités de police de leurs pouvoirs généraux et dans le cadre de leurs compétences respectives, le maire ou le représentant de l'Etat dans le département peuvent par arrêté, pris après avis de la commission de sécurité compétente, ordonner la fermeture des établissements recevant du public en infraction avec les règles de sécurité propres à ce type d'établissement, jusqu'à la réalisation des travaux de mise en conformité.*

Le fait pour le propriétaire ou l'exploitant, malgré une mise en demeure du maire ou du représentant de l'Etat dans le département d'avoir à se conformer à l'arrêté pris en application de l'alinéa précédent, de ne pas procéder à la fermeture de l'établissement est puni de 3 750 euros d'amende.

Les pouvoirs dévolus au maire ou au représentant de l'Etat dans le département par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police.

Chapitre IV : Adaptation des constructions au temps de guerre.

Art. L124-1 ➡ Conformément à l'article 10, modifié, de la loi du 11 juillet 1938 sur l'organisation générale de la nation en temps de guerre, le ministre de l'intérieur est chargé, de concert avec les ministres intéressés et dans la limite des crédits prévus, de provoquer et de coordonner les mesures générales ou spéciales à imposer aux communes, aux administrations et services publics, aux établissements et organismes privés pour préparer dès le temps de paix la diminution de la vulnérabilité des édifices publics et des installations diverses, commerciales, industrielles ou à usage d'habitation par l'adaptation appropriée des textes qui réglementent les projets d'urbanisme ainsi que le mode de construction des bâtiments et par l'adoption de toutes mesures susceptibles de diminuer, à l'occasion de constructions neuves ou de grosses transformations, les dangers résultant d'attaques aériennes. Un décret en Conseil d'Etat détermine les règles à adopter dans cet esprit pour les agglomérations importantes.

Chapitre V : Sécurité de certains équipements d'immeubles par destination.

Section 1 : Sécurité des ascenseurs.

Art. L125-1 ➡ Les dispositions de la présente section s'appliquent aux ascenseurs qui sont destinés à desservir de manière permanente les bâtiments et les constructions.

Ne sont pas concernés par les dispositions de la présente section les installations à câbles, y compris les funiculaires pour le transport public ou non des personnes, les ascenseurs spécialement conçus et construits à des fins militaires ou de maintien de l'ordre, les ascenseurs équipant les puits de mine, les élévateurs de machinerie de théâtre, les ascenseurs installés dans des moyens de transport, les ascenseurs liés à une machine et exclusivement destinés à l'accès au poste de travail de celle-ci et les ascenseurs de chantier.

Art. L125-2 ➡ Les cabines d'ascenseurs non pourvues de grille de sécurité extensible ou de porte doivent être munies au plus tard le 31 décembre 1992 : soit de porte de cabine ; soit d'un dispositif de protection susceptible d'assurer un niveau de protection équivalent à celui résultant de la mise en place des portes. Ces dispositifs doivent être agréés par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et par le ministre chargé de l'industrie. A compter de cette date, tout propriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble peut saisir le juge des référés afin qu'il ordonne, éventuellement sous astreintes, la mise en conformité des ascenseurs avec les dispositions prévues à l'alinéa précédent. Les modifications apportées doivent préserver l'accessibilité de la cabine à une personne circulant en fauteuil roulant. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles, en cas de difficultés techniques graves pour le maintien de l'accessibilité aux handicapés, l'autorité administrative peut accorder une dérogation aux exigences soit de la sécurité, soit de l'accessibilité, ou accorder un délai supplémentaire pour y satisfaire.

Art. L125-2-1 ➡ Les ascenseurs doivent être équipés de dispositifs de sécurité dans les conditions prévues à l'article L. 125-2-4.

Art. L125-2-2 ➡ Les ascenseurs font l'objet d'un entretien propre à les maintenir en état de bon fonctionnement et à assurer la sécurité des personnes.

Cette obligation incombe au propriétaire de l'ascenseur. Celui-ci confie ou délègue l'entretien de l'ascenseur à un prestataire de services dans le cadre d'un contrat écrit. Toutefois, s'il dispose des capacités techniques nécessaires, il peut y pourvoir par ses propres moyens.

Art. L125-2-3 ➡ Les ascenseurs sont soumis à un contrôle technique périodique portant sur leur état de fonctionnement et sur la sécurité des personnes.

Le contrôle technique est confié à une personne qualifiée ou compétente dans ce domaine. Les activités de cette personne doivent être couvertes par une assurance contre les conséquences de sa responsabilité professionnelle attachée au contrôle des ascenseurs. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le propriétaire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise susceptible d'effectuer des

travaux sur un ascenseur ou son entretien. Lorsqu'il s'agit d'une personne morale, son capital ne doit pas être détenu, même à titre partiel, par une telle entreprise.

Toute personne disposant d'un titre d'occupation dans l'immeuble peut obtenir, à ses frais, du propriétaire de l'ascenseur, communication du rapport du contrôle technique ou de ses conclusions.

Le rapport du contrôle technique est un document auquel s'appliquent, dans les établissements mentionnés à l'article L. 231-1 du **Code du travail**, les dispositions de l'article L. 620-6 du même code.

Art. L125-2-4 ↔ Les conditions d'application de la présente section sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le décret définit les exigences de sécurité à respecter, y compris par les entreprises chargées de l'entretien. Il établit la liste des dispositifs de sécurité à installer ou les mesures équivalentes, en fonction notamment des risques liés à l'installation de l'ascenseur, à son mode d'utilisation et à son environnement. Il détermine les délais impartis aux propriétaires et aux entreprises concernées pour répondre aux exigences de sécurité et ceux impartis aux propriétaires pour installer ces dispositifs. Les délais mentionnés au présent alinéa ne peuvent excéder dix-huit ans à compter de la publication de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003. Le décret fixe également les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'installer des dispositifs de sécurité, afin de tenir compte de contraintes techniques exceptionnelles, de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou de nécessités liées à la conservation du patrimoine historique.

Le décret détermine les dispositions minimales à prendre pour assurer l'entretien de l'ascenseur ainsi que les modalités de leur exécution et de justification de leur mise en oeuvre. Il précise la nature et le contenu des clauses devant obligatoirement figurer dans les contrats d'entretien, ainsi que les obligations des parties au début et au terme du contrat. Il fixe également les conditions dans lesquelles le propriétaire de l'ascenseur peut pourvoir par ses propres moyens à l'obligation d'entretien.

Le décret détermine le contenu du contrôle technique, notamment la liste des dispositifs et exigences de sécurité sur lesquels il porte, sa périodicité et les modalités d'information auxquelles il donne lieu. Le décret fixe les critères de qualification ou de compétence auxquels la personne en charge du contrôle technique doit satisfaire.

Un bilan d'application de ces dispositions est réalisé tous les cinq ans. Ce bilan donne lieu à une évaluation dont il est rendu compte au Parlement.

Section 2 : Sécurité des portes automatiques de garage.

Art. L125-3 ↔ L'installation des portes automatiques de garage non conformes aux règles de sécurité en vigueur est interdite. Les infractions à ces dispositions sont constatées, poursuivies et sanctionnées selon les règles fixées par les articles L. 152-1 à L. 152-10.

Art. L125-4 ↔ Les portes automatiques de garage non conformes aux règles de sécurité doivent être mises en conformité au plus tard le 31 décembre 1991. A compter de cette date, tout propriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble peut saisir le juge des référés pour qu'il ordonne, éventuellement sous astreintes, la mise en conformité des portes.

Art. L125-5 ↔ Les règles de sécurité applicables aux portes automatiques de garage, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect de ces règles, ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Chapitre VI : Intervention de la police et de la gendarmerie dans les immeubles à usage d'habitation.

Art. L126-1 ↔ Les propriétaires ou exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants peuvent accorder à la police et à la gendarmerie nationales ainsi, le cas échéant, qu'à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes de ces immeubles.

Art. L126-1-1 ↔ La transmission aux services chargés du maintien de l'ordre des images réalisées en vue de la protection des parties communes des immeubles collectifs à usage d'habitation lors de circonstances faisant redouter la commission imminente d'une atteinte grave aux biens ou aux personnes est autorisée sur décision de la majorité des copropriétaires dans les conditions fixées à l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et, dans les immeubles sociaux, du gestionnaire. Les images susceptibles d'être transmises ne doivent concerner ni l'entrée des habitations privées, ni la voie publique. Cette transmission s'effectue en temps réel et est strictement limitée au temps nécessaire à l'intervention des services de la police ou de la gendarmerie nationales ou, le cas échéant, des agents de la police municipale.

Une convention préalablement conclue entre le gestionnaire de l'immeuble et le représentant de l'Etat dans le département précise les conditions et modalités de ce transfert. Cette convention prévoit l'information par affichage sur place de l'existence du système de prise d'images et de la possibilité de leur transmission aux forces de l'ordre. Lorsque la convention a pour objet de permettre la transmission des images aux services de police municipale, elle est en outre signée par le maire.

Cette convention est transmise à la commission départementale de vidéoprotection mentionnée à l'article 10 de la loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation relative à la sécurité qui apprécie la pertinence des garanties prévues et en demande, le cas échéant, le renforcement au représentant de l'Etat dans le département. Ne sont pas soumis au présent article les systèmes utilisés dans des traitements automatisés ou contenus dans des fichiers structurés selon des critères permettant d'identifier, directement ou indirectement, des personnes physiques, qui sont soumis à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Art. L126-2 ↔ Les propriétaires ou exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants, qui satisfont à l'obligation mentionnée par l'article L. 127-1, peuvent également, en cas d'occupation des espaces communs du bâti par des personnes qui entravent l'accès et la libre circulation des locataires ou empêchent le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté ou nuisent à la tranquillité des lieux, faire appel à la police ou à la gendarmerie nationales ou à la police municipale pour rétablir la jouissance paisible de ces lieux.

Art. L126-3 ↔ Le fait d'occuper en réunion les espaces communs ou les toits des immeubles collectifs d'habitation en empêchant délibérément l'accès ou la libre circulation des personnes ou le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté est puni de deux mois d'emprisonnement et de 3 750 € d'amende. Lorsque cette infraction est accompagnée de voies de fait ou de menaces, de quelque nature que ce soit, elle est punie de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende. Les personnes coupables des infractions prévues aux deux premiers alinéas encourent également, à titre de peine complémentaire, une peine de travail d'intérêt général.

Chapitre VII : Gardiennage ou surveillance des immeubles.

Art. L127-1 ↔ Les propriétaires, exploitants ou affectataires, selon le cas, d'immeubles à usage d'habitation et de locaux administratifs, professionnels ou commerciaux doivent, lorsque l'importance de ces immeubles ou de ces locaux ou leur situation le justifient, assurer le gardiennage ou la surveillance de ceux-ci et prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux.

Un décret en Conseil d'Etat précise les zones dans lesquelles cette obligation s'applique, les caractéristiques des immeubles ou locaux qui y sont assujettis, les mesures de gardiennage ou de surveillance à prendre en fonction de l'usage, de la localisation et de la taille des immeubles ou locaux et les dates auxquelles ces mesures devront au plus tard intervenir.

Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale exerçant la compétence relative aux dispositifs locaux de prévention de la délinquance peuvent contribuer à l'obligation prévue par le présent article lorsque les immeubles ou groupes d'immeubles collectifs à usage d'habitation qui y sont assujettis sont particulièrement exposés à des risques de délinquance et font l'objet de dispositions des contrats locaux de sécurité.

Chapitre VIII : Sécurité des piscines.

Art. L128-1 ➔ A compter du 1er janvier 2004, les piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade.

A compter de cette date, le constructeur ou l'installateur d'une telle piscine doit fournir au maître d'ouvrage une note technique indiquant le dispositif de sécurité normalisé retenu.

La forme de cette note technique est définie par voie réglementaire dans les trois mois suivant la promulgation de la loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines.

Art. L128-2 ➔ Les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1er mai 2004.

Art. L128-3 ➔ Les conditions de la normalisation des dispositifs mentionnés aux articles [L. 128-1](#) et [L. 128-2](#) sont déterminées par voie réglementaire.

Chapitre IX : Sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

Art. L129-1 ➔ Lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures.

L'arrêté est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société civile dont les parts donnent droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, la notification est faite au gérant tel qu'il figure au registre du commerce où la société est immatriculée. Lorsque les mesures prescrites ne portent que sur les parties communes d'un immeuble soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification aux copropriétaires est valablement faite au syndicat des copropriétaires.

A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées à l'alinéa précédent ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce danger, dans les conditions prévues à l'article [L. 129-3](#).

Art. L129-2 ➔ L'arrêté du maire visé à l'article [L. 129-1](#) est pris à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret en Conseil d'Etat. Lorsque les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois. A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Si l'inexécution de travaux prescrits portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, sur décision motivée du maire, la commune peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes par elle versées.

Art. L129-3 ➔ En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire, après en avoir informé les personnes visées au deuxième alinéa de l'article [L. 129-1](#), selon les modalités prévues à cet article, demande à la juridiction administrative de désigner un expert chargé d'examiner l'état des équipements communs dans un délai de vingt

quatre heures suivant sa désignation et de proposer des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du danger s'il la constate. Si le rapport de l'expert constate l'urgence ou la menace grave et imminente, le maire ordonne les mesures provisoires permettant de garantir la sécurité des occupants et, si nécessaire, l'évacuation de l'immeuble. Dans le cas où ces mesures provisoires ne sont pas exécutées dans le délai imparti par l'arrêté, le maire peut les faire exécuter d'office et aux frais des propriétaires et des titulaires de droits réels immobiliers concernés.

Si les mesures exécutées n'ont pas permis de mettre fin aux risques sérieux pour la sécurité des occupants ou de rétablir leurs conditions d'habitation, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article [L. 129-2](#).

[Art. L129-4](#) ➡ Lorsque la commune se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. Les frais de toute nature, résultant de l'exécution d'office ou de la substitution d'office aux propriétaires ou copropriétaires défaillants, sont avancés par la commune et recouvrés comme en matière de contributions directes. Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est adressé à chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable.

Lorsque la commune s'est substituée à certains copropriétaires défaillants, le montant de la créance due par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par le maire de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants.

Les créances qui n'ont pu être recouvrées par la commune sont mises à la charge de l'Etat ou, par subrogation de celui-ci dans ses droits et obligations, d'une personne publique s'y substituant.

[Art. L129-4-1](#) ➡ Lorsque, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, sont entreposées des matières explosives ou inflammables, soit en infraction avec les règles de sécurité qui lui sont applicables, soit dans des conditions de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants, le maire peut mettre en demeure, par arrêté motivé, la personne responsable de la gestion ou de la jouissance du local de prendre toutes les mesures nécessaires pour se conformer aux règles de sécurité applicables ou pour mettre fin au danger dans un délai qu'il fixe. Faute d'exécution par la personne qui y est tenue, le maire y procède d'office aux frais de celle-ci ; il peut, si nécessaire, interdire l'accès du local jusqu'à la réalisation des mesures.

Le fait de ne pas se conformer à l'arrêté pris en application du premier alinéa est puni de 3 750 euros d'amende.

[Art. L129-5](#) ➡ A Paris, les compétences du maire prévues aux articles [L. 129-1](#) à [L. 129-4-1](#) sont exercées par le préfet de police.

[Art. L129-6](#) ➡ Le maire exerce les compétences visées au présent chapitre au nom de l'Etat. En cas de carence du maire, le représentant de l'Etat peut se substituer dans les conditions visées à l'article [L. 2122-34](#) du [Code général des collectivités territoriales](#).

[Art. L129-7](#) ➡ Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent chapitre et établit la liste des équipements communs visés à l'article [L. 129-1](#).

Titre III : Chauffage, fourniture d'eau et ravalement des immeubles - Lutte contre les termites.

Chapitre Ier : Chauffage des immeubles.

[Art. L131-1](#) ➡ Conformément à l'article 2 de la loi n° 74-908 du 29 octobre 1974 relative aux économies d'énergie, modifiée par l'article 6 de la loi n° 77-804 du 19 juillet 1977, la mise en oeuvre des installations de chauffage et de climatisation par tous exploitants ou utilisateurs doit être assurée de façon à limiter la température de chauffage et de climatisation des locaux à des valeurs fixées par décrets en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif pour l'utilisation de l'énergie.

Les dispositions de l'alinéa précédent s'appliquent aux contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de ces décrets. A défaut d'accord amiable, toute partie peut demander en justice la révision du contrat.

Art. L131-2 ➡ Ainsi qu'il est dit à l'article 3 de la loi n° 74-908 du 29 octobre 1974, modifié par l'article 6 de la loi n° 77-804 du 19 juillet 1977 : Sont nulles et de nul effet, toutes stipulations contractuelles relatives à l'exploitation des installations de chauffage et de climatisation ou se référant à cette exploitation notamment pour la gestion des immeubles lorsqu'elles comportent des modalités de rémunération des services favorisant l'accroissement de la quantité d'énergie consommée.

Art. L131-3 ➡ Ainsi qu'il est dit à l'article 4 de la loi n° 74-908 du 29 octobre 1974 :

Tout immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif.

Nonobstant toute disposition, convention ou usage contraires, les frais de chauffage et de fourniture d'eau chaude mis à la charge des occupants comprennent, en plus des frais fixes, le coût des quantités de chaleur calculées comme il est dit ci-dessus.

Un décret pris en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif pour l'utilisation de l'énergie, fixe les conditions d'application du présent article et, notamment, la part des frais fixes visés au précédent alinéa, les délais d'exécution des travaux prescrits, ainsi que les cas et conditions dans lesquels il peut être dérogé à l'obligation prévue au premier alinéa, en raison d'une impossibilité technique ou d'un coût excessif.

Art. L131-4 ➡ Les caractères définissant les normes d'équipement, de fonctionnement et de contrôle des installations consommant de l'énergie et les catégories d'ouvrages et locaux soumises en tout ou partie aux dispositions du présent article sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

Art. L131-5 ➡ Les décrets prévus à l'article **L. 111-10** déterminent également les caractères définissant les normes d'équipement, de fonctionnement et de contrôle des installations destinées à assurer le chauffage ou le conditionnement d'air des locaux existants et les catégories d'installations soumises en tout ou partie aux dispositions du présent alinéa.

Ces mêmes décrets déterminent enfin les conditions d'application du présent article et, notamment, les délais d'exécution des travaux prescrits, ainsi que les cas et conditions dans lesquels il peut être dérogé à l'obligation d'exécuter ces travaux, en raison d'une impossibilité technique ou d'un coût excessif.

Art. L131-6 ➡ Conformément à l'article 9 de la loi n° 74-908 du 29 octobre 1974, le droit de visite institué par l'article 3 de la loi n° 48-400 du 10 mars 1948 sur l'utilisation de l'énergie ainsi que les dispositions de l'article 5 de la même loi sont étendus : pour les installations collectives de chauffage et de conditionnement, au contrôle des dispositions prévues à l'article **L. 131-4** ; pour les établissements industriels et commerciaux et pour les établissements recevant du public, au contrôle des dispositions prévues aux articles **L. 131-1** et **L. 131-4**. Pour effectuer ces contrôles, les agents visés à l'article **L. 152-1** sont également habilités à exercer les pouvoirs respectivement prévus aux articles 3, d'une part, et 5, d'autre part, de la loi n° 48-400 du 10 mars 1948.

Art. L131-7 ➡ Un décret détermine les exigences à respecter et les dispositifs à installer ou les mesures à mettre en oeuvre pour prévenir les intoxications par le monoxyde de carbone dans les locaux existants et les constructions nouvelles, les catégories de locaux et de constructions soumises aux dispositions du présent article et les délais impartis aux propriétaires et aux occupants des locaux existants pour installer ces dispositifs et mettre en oeuvre ces mesures.

Chapitre II : Ravalement des immeubles.

Art. L132-1 ➡ Les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté.

Les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale.

Art. L132-2 ➡ L'article **L. 132-1** est applicable à Paris ainsi que dans les communes figurant sur une liste établie par décision de l'autorité administrative, sur proposition ou après avis conforme des conseils municipaux.

Art. L132-3 ➡ Si, dans les six mois de l'injonction qui lui est faite en application de l'article **L. 132-1**, le propriétaire n'a pas entrepris les travaux qu'il prévoit, le maire peut prendre un arrêté en vue de les prescrire. L'arrêté visé

à l'alinéa ci-dessus est notifié au propriétaire avec sommation d'avoir à effectuer les travaux dans un délai qu'il détermine et qui ne peut excéder un an.

Si l'immeuble est soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic qui doit en informer sans délai chaque copropriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Art. L132-4 ➡ La procédure prévue à l'article L. 132-3 est également applicable lorsque les travaux, entrepris dans les six mois de l'injonction, n'ont pas été terminés dans l'année qui la suit. L'arrêté municipal est de même notifié au propriétaire, avec sommation d'avoir à terminer les travaux dans le délai qu'il détermine.

Art. L132-5 ➡ Dans le cas où les travaux n'ont pas été exécutés dans le délai imparti par la sommation délivrée en application des dispositions qui précèdent, le maire peut, sur autorisation du président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référés, les faire exécuter d'office, aux frais du propriétaire.

Le montant des frais est avancé par la commune. Il est recouvré comme en matière d'impôts directs. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées comme en matière d'impôts directs.

Chapitre III : Lutte contre les termites.

Art. L133-1 ➡ Dans les secteurs délimités par le conseil municipal, le maire peut enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis et non bâtis de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

Les propriétaires justifient du respect de cette obligation dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Art. L133-2 ➡ En cas de carence d'un propriétaire et après mise en demeure demeurée infructueuse à l'expiration d'un délai fixé par le maire, ce dernier peut, sur autorisation du président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé, faire procéder d'office et aux frais du propriétaire à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

Le montant des frais est avancé par la commune. Il est recouvré comme en matière de contributions directes.

Art. L133-3 ➡ Un décret en Conseil d'Etat fixe les sanctions dont sont passibles les propriétaires, personnes physiques ou morales, qui n'ont pas satisfait aux obligations du présent chapitre.

Art. L133-4 ➡ Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Pour les parties communes d'un immeuble relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Art. L133-5 ➡ Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

Art. L133-6 ➡ En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L. 133-5, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Chapitre IV : Diagnostics techniques.

Section 1 : Diagnostic de performance énergétique.

Art. L134-1 ➡ Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance. Il est établi par une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6.

Sa durée de validité est fixée par décret.

Art. L134-2 ➡ Lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, le maître de l'ouvrage fait établir le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1, qui indique, à partir du 1er janvier 2013, les émissions de gaz à effet de serre de ce bâtiment, estimées suivant une méthode de calcul adaptée aux bâtiments neufs et tenant compte des différents usages des énergies. Il le remet au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble.

Art. L134-3 ➡ En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'acquéreur dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. Lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire.

Art. L134-3-1 ➡ En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnière. Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique.

Art. L134-4 ➡ Dans certaines catégories de bâtiments, le propriétaire ou, s'il y a lieu, le gestionnaire affiche à l'intention du public le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1 valide.

Art. L134-4-1 ➡ Un diagnostic de performance énergétique est réalisé pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement dans un délai de cinq ans à compter du 1er janvier 2012. Les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001, sont exemptés de la disposition de l'alinéa précédent.

Dans ces bâtiments, un audit énergétique doit être réalisé. Le contenu et les modalités de réalisation de cet audit sont définis par décret en Conseil d'Etat.

Art. L134-4-2 ➡ Les personnes qui établissent les diagnostics de performance énergétique les transmettent à des fins d'études statistiques, d'évaluation et d'amélioration méthodologique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, qui rend disponibles auprès des collectivités territoriales concernées les résultats statistiques de ces études, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.

Art. L134-4-3 ➡ A compter du 1er janvier 2011, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier, le classement du bien au regard de sa performance énergétique est mentionné dans les annonces relatives à la vente ou la location, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.

Art. L134-5 ➡ Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent chapitre, excepté pour le troisième alinéa de l'article L. 134-1.

Section 2 : Sécurité des installations intérieures de gaz.

Art. L134-6 ➡ En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans, un état de cette installation en vue d'évaluer les risques pouvant

compromettre la sécurité des personnes est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Section 3 : Sécurité des installations intérieures d'électricité.

Art. L134-7 ↔ *En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans, est produit en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.*

Chapitre V : Economie des consommations d'eau dans les immeubles.

Art. L135-1 ↔ *Toute nouvelle construction d'immeuble à usage principal d'habitation comporte une installation permettant de déterminer la quantité d'eau froide fournie à chaque local occupé à titre privatif ou à chaque partie privative d'un lot de copropriété ainsi qu'aux parties communes, le cas échéant.*

Ne sont pas soumis aux dispositions du précédent alinéa les logements-foyers.

Un décret précise les modalités d'application du présent article.

Titre IV : Dispositions relatives à l'industrie du bâtiment.

Chapitre Ier : Aide à la productivité. Coordination des programmes d'équipement.

Chapitre II : Etudes et recherches techniques intéressant les industries du bâtiment.

Art. L142-1 ↔ *Le centre scientifique et technique du bâtiment est un établissement public de caractère industriel et commercial, doté de l'autonomie financière et placé sous l'autorité de l'administration compétente. Cet établissement reçoit pour mission de l'Etat de procéder ou faire procéder à des recherches scientifiques et techniques directement liées à la préparation ou à la mise en œuvre des politiques publiques en matière de construction et d'habitat. Il a aussi pour mission d'apporter son concours aux services du ministère chargé de la construction et de l'habitation et aux services des autres ministères dans leurs activités de définition, mise en œuvre et évaluation des politiques publiques en matière de construction et d'habitat. Il demeure titulaire des biens, droits et obligations de la fondation à laquelle il succède.*

Art. L142-2 ↔ *Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent chapitre, les tâches et règles d'organisation, de fonctionnement et de contrôle du centre scientifique et technique du bâtiment.*

Titre V : Contrôle et sanctions pénales.

Chapitre Ier : Mesures de contrôle applicables à toutes les catégories de bâtiments.

Art. L151-1 ➔ Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 du *Code de l'urbanisme* ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par l'autorité administrative et assermentés peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments, en particulier ceux relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées quel que soit le type de handicap. Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans.

Nota : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : " La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007. " Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26. En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Chapitre II : Sanctions pénales.

Art. L152-1 ➔ Les infractions aux dispositions des articles L. 111-4, L. 111-7 à L. 111-7-4, L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L.-111-10-1, L. 111-10-4, L. 112-17, L. 112-18, L. 112-19, L. 125-3, L. 131-4 et L. 135-1, sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de la construction et de l'habitation suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font loi (1) jusqu'à preuve du contraire. A l'issue de l'achèvement des travaux de bâtiments neufs ou de parties nouvelles de bâtiment soumis à permis de construire, les infractions aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 111-9 peuvent être également constatées par les agents commissionnés à cet effet et assermentés, prévus par le présent article, au vu d'une attestation établie par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23, une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 ou un architecte au sens de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

Nota : (1) lire : " loi ".

Art. L152-2 ➔ L'interruption des travaux peut être ordonnée soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du maire ou du fonctionnaire compétent soit, même d'office, par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel. L'autorité judiciaire statue après avoir entendu le bénéficiaire des travaux ou l'avoir dûment convoqué à comparaître dans les quarante-huit heures. La décision judiciaire est exécutoire sur minute et nonobstant toute voie de recours. Dès qu'un procès-verbal relevant une des infractions prévues à l'article L. 152-4 a été dressé, le maire peut également, si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée, ordonner par arrêté motivé l'interruption des travaux. Copie de cet arrêté est transmise sans délai au ministère public. L'autorité judiciaire peut à tout moment, d'office ou à la demande, soit du maire ou du fonctionnaire compétent, soit du bénéficiaire des travaux, se prononcer sur la mainlevée ou le maintien des mesures prises pour assurer l'interruption des travaux. En tout état de cause, l'arrêté du maire cesse d'avoir effet en cas de décision de non-lieu ou de relaxe. Le maire est avisé de la décision judiciaire et en assure, le cas échéant, l'exécution. Lorsque aucune poursuite n'a été engagée, le procureur de la République en informe le maire qui, soit d'office soit à la demande de l'intéressé, met fin aux mesures par lui prises. Le maire peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire ou de son arrêté, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés et du matériel de chantier. La saisie et, s'il y a lieu, l'apposition des scellés sont effectuées par l'un des agents mentionnés à l'article L. 152-1 qui dresse procès-verbal. Les pouvoirs qui appartiennent au maire, en vertu des alinéas qui précèdent, ne font pas obstacle au droit du représentant de l'Etat dans le département de prendre, dans tous les cas où il n'y aurait pas été pourvu par le maire et après une mise en demeure restée sans résultat, à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures, toutes les mesures prévues au présent article. Dans ce cas, le préfet reçoit, au lieu et place du maire, les avis et notifications prévus aux alinéas 5 et 6.

Art. L152-3 ↔ En cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l'arrêté en ordonnant l'interruption, une amende de 45 000 euros et un emprisonnement de trois mois, ou l'une de ces deux peines seulement, sont prononcés par le tribunal contre les personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 152-4.

Art. L152-4 ↔ Est puni d'une amende de 45 000 euros le fait, pour les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou toute autre personne responsable de l'exécution de travaux, de méconnaître les obligations imposées par les articles L. 111-4, L. 111-7, L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-10-1, L. 111-10-4, L. 112-17, L. 112-18, L. 112-19, L. 125-3, L. 131-4 et L. 135-1, par les règlements pris pour leur application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions. En cas de récidive, une peine d'emprisonnement de six mois peut en outre être prononcée. Les peines prévues à l'alinéa précédent sont également applicables : 1° En cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux accessoires d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations mentionnées au premier alinéa ; 2° En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage. Ainsi qu'il est dit à l'article L. 480-12 du Code de l'urbanisme : "Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues aux articles 433-7 et 433-8 du Code pénal, quiconque aura mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article L. 461-1 sera puni d'une amende de 3 750 euros. "En outre, un emprisonnement d'un mois pourra être prononcé." Les personnes physiques coupables de l'un des délits prévus au présent article encourent également la peine complémentaire d'affichage ou de diffusion, par la presse écrite ou par tout moyen de communication audiovisuelle, de la décision prononcée, dans les conditions prévues à l'article 131-35 du Code pénal. Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du Code pénal, des infractions aux dispositions de l'article L. 111-7, ainsi que des règlements pris pour son application ou des autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions. Elles encourent les peines suivantes : a) L'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du Code pénal ; b) La peine complémentaire d'affichage ou de diffusion, par la presse écrite ou par tout moyen de communication audiovisuelle, de la décision prononcée, dans les conditions prévues à l'article 131-35 du même code ; c) La peine complémentaire d'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales, selon les modalités prévues à l'article 131-48 du même code.

Art. L152-5 ↔ En cas de condamnation pour une infraction prévue à l'article L. 152-4, le tribunal, au vu des observations écrites ou après audition du fonctionnaire compétent, statue soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec les règlements, l'autorisation administrative ou le permis de construire, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Art. L152-6 ↔ L'extinction de l'action publique résultant du décès du prévenu ou de l'amnistie ne fait pas obstacle à l'application des dispositions de l'article L. 152-5.

Si le tribunal correctionnel n'est pas saisi lors de cette extinction, l'affaire est portée devant le tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble, statuant comme en matière civile.

Le tribunal est saisi par le ministère public à la demande du maire ou du fonctionnaire compétent. Dans les deux cas, il statue au vu des observations écrites ou après audition de ce dernier fonctionnaire, l'intéressé ou ses ayants-droit ayant été mis en cause dans l'instance.

La demande précitée est recevable jusqu'au jour où l'action publique se serait trouvée prescrite.

Art. L152-7 ↔ Le tribunal impartit au bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol un délai pour l'exécution de l'ordre de démolition, de mise en conformité ou de réaffectation ; il peut assortir sa décision d'une astreinte de 3 à 75 euros par jour de retard. Au cas où le délai n'est pas observé, l'astreinte prononcée, qui ne peut être révisée que dans le cas prévu au troisième alinéa du présent article, court à partir de l'expiration dudit délai jusqu'au jour où l'ordre a été complètement exécuté. Si l'exécution n'est pas intervenue dans l'année de l'expiration du délai, le tribunal peut, sur réquisition du ministère public, relever à une ou plusieurs reprises le montant de l'astreinte, même au-delà du maximum prévu ci-dessus. Le tribunal peut autoriser le reversement d'une partie des astreintes lorsque la remise en état ordonnée aura été régularisée et que le redevable établira qu'il a été empêché d'observer, par une circonstance indépendante de sa volonté, le délai qui lui a été imparté.

Art. L152-8 ↔ Les astreintes sont recouvrées dans les conditions prévues par les dispositions relatives au recouvrement des produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle l'infraction a été commise ; à défaut par le maire de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire au recouvrement et

de le faire parvenir au représentant de l'Etat dans le département dans le mois qui suit l'invitation qui lui en est faite par ce fonctionnaire, la créance sera liquidée, l'état sera établi et recouvré au profit de l'Etat.

Art. L152-9 ➡ Si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, la démolition, la mise en conformité ou la remise en état ordonnée n'est pas complètement achevée, le maire ou le fonctionnaire compétent peut faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice aux frais et risques du bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol.

Au cas où les travaux porteraient atteinte à des droits acquis par des tiers sur les lieux ou ouvrages concernés, le maire ou le fonctionnaire compétent ne pourra faire procéder aux travaux mentionnés à l'alinéa précédent qu'après décision du tribunal de grande instance qui ordonnera, le cas échéant, l'expulsion de tous occupants.

Art. L152-10 ➡ Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues aux articles 433-7 et 433-8 du *Code pénal*, quiconque aura mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article L. 151-1 sera puni d'une amende de 3 750 euros. En outre un emprisonnement d'un mois pourra être prononcé.

Art. L152-11 ➡ Le propriétaire qui n'aura pas exécuté les travaux de ravalement dans les délais prévus aux articles L. 132-3 à L. 132-5 est puni d'une amende de 3 750 euros.

Art. L152-12 ➡ Le non-respect des dispositions des articles L. 128-1 et L. 128-2 relatifs à la sécurité des piscines est puni de 45 000 Euros d'amende. Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du *Code pénal*, de l'infraction définie au premier alinéa du présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du *Code pénal*, les peines prévues par les 2° à 9° de l'article 131-39 du même code. L'interdiction mentionnée au 2° de l'article 131-39 du *Code pénal* porte sur l'activité dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de laquelle l'infraction a été commise.

Titre VI : Dispositions particulières aux départements d'outre-mer et à la collectivité territoriale de Saint-Pierre et Miquelon.

:

Art. L161-1 ➡ Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les adaptations nécessaires à la mise en oeuvre dans les départements d'outre-mer du titre Ier, chapitre Ier, sections IV et V, et du titre III, chapitre Ier, du présent livre.

Art. L161-2 ➡ Les dispositions du présent livre ne s'appliquent pas à Saint-Pierre-et-Miquelon, à l'exception des articles L. 111-5, L. 111-6, L. 111-7, L. 111-7-1, L. 111-7-3 à L. 111-8-3-1, L. 111-9 à L. 111-41, L. 112-8 à L. 112-11, L. 112-15, L. 124-1, L. 125-1 à L. 125-2-4, L. 131-1 à L. 131-6 et L. 151-1 à L. 152-10, sous réserve des adaptations suivantes :

- dans l'article L. 111-7, les mots : "des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques" sont supprimés ;
- la dernière phrase de l'article L. 111-7-1 est supprimée ;
- dans l'article L. 111-7-4, la référence : "L. 111-7-2" est supprimée ;
- dans l'article L. 152-4, les références : "L. 112-17, L. 125-3" ainsi que le deuxième alinéa du 2° sont supprimés ;
- dans l'article L. 111-8, les mots : "Conformément au troisième alinéa de l'article L. 421-3 du *Code de l'urbanisme*" sont supprimés, et les mots : "le permis de construire ne peut être délivré" sont remplacés par les mots : "l'autorisation de construire ne peut être délivrée" ;
- dans l'article L. 111-8-2, les mots : "Ainsi qu'il est dit à l'article L. 421-1 du *Code de l'urbanisme*, le permis de construire" sont remplacés par les mots : "L'autorisation de construire" ;
- le premier alinéa de l'article L. 151-1 est supprimé.

Livre II : Statut des constructeurs.

Titre Ier : Statut des sociétés de construction.

Art. L210-1 ↔ Le statut des sociétés de construction demeure régi : - en ce qui concerne les sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles, par les articles **1er** à 3 et 4 bis de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, modifiée ci-après reproduits sous les articles **L. 211-1** à **L. 211-4** ;

- en ce qui concerne les sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divises, par les articles 5 à 12, 15 à 17, 50-III, 51, alinéa 4, et 50-II, de la loi n° 71-579 précitée, ci-après reproduits sous les articles **L. 212-1** à **L. 212-13** et **L. 212-15** à **L. 212-17**, par les articles 1 à 5 et 8 du décret n° 55-563 du 20 mai 1955, ci-après reproduits sous les articles **L. 214-1** à **L. 214-5** et **L. 212-14**, et par les articles 14, alinéa 2, 16, alinéas 1 à 3, 17, alinéa 3, et 18 du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954, ci-après reproduits sous les articles **L. 214-6** à **L. 214-9** ;

- en ce qui concerne les sociétés coopératives de construction, par les articles 18 à 31 et 51, alinéa 3, de la loi n° 71-579 précitée, ci-après reproduits sous les articles **L. 213-1** à **L. 213-15** et 242-4 II, par les articles 1 à 5 du décret n° 55-563 du 20 mai 1955, ci-après reproduits sous les articles **L. 214-1** à **L. 214-5**, et par les articles 14, alinéa 2, 16, alinéas 1 à 3, 17, alinéa 3, et 18 du décret n° 54-1123 précité, ci-après reproduits sous les articles **L. 214-6** à **L. 214-9**.

Chapitre Ier : Sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.

Art. L211-1 ↔ Les sociétés civiles dont l'objet est de construire un ou plusieurs immeubles en vue de leur vente en totalité ou par fractions sont régies par les chapitre Ier et II du titre IX du livre III du **Code civil** et par les dispositions du présent chapitre.

Les immeubles construits par elles ne peuvent être attribués, en tout ou en partie, en jouissance ou en propriété, aux associés, en contrepartie de leurs apports, ceci à peine de nullité de l'attribution.

Art. L211-2 ↔ Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux. Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer à tout créancier social qui en fera la demande le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Les associés ne peuvent être poursuivis à raison des obligations résultant des articles **1642-1** et **1646-1** du **Code civil**, reproduits aux articles **L. 261-5** et **L. 261-6** du présent code, qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée à la société si le vice n'a pas été réparé, ou adressée soit à la société, soit à la compagnie d'assurance qui garantit la responsabilité de celle-ci, si le créancier n'a pas été indemnisé.

Art. L211-3 ↔ Les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social dans les proportions prévues à l'article **L. 211-2**, pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution de contrats de vente à terme ou en l'état futur d'achèvement déjà conclus ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation, déjà commencée, n'est pas susceptible de division. Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix. Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Toutefois, nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises. La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques. Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

Art. L211-4 ➔ Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

Chapitre II : Sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées.

Section 1 : Dispositions générales.

Art. L212-1 ➔ Les sociétés ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi, même si elles n'ont pas pour but de partager un bénéfice.

L'objet de ces sociétés comprend la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.

Art. L212-2 ➔ Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont privatives. S'il y a lieu, il fixe la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot. Les statuts divisent les droits composant le capital social en groupes et affectent à chacun d'eux l'un des lots définis par l'état descriptif de division pour être attribué au titulaire du groupe considéré.

Un règlement détermine la destination des parties réservées à l'usage exclusif de chaque associé, et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux.

Si l'attribution en propriété d'une ou plusieurs fractions de l'immeuble doit emporter l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le règlement est établi en conformité de cette loi. Lorsque l'attribution est exclusive de son application, le règlement doit organiser la gestion collective des services et des éléments d'équipements communs s'il en est prévu.

Le règlement ne peut imposer de restrictions aux droits des associés sur les parties réservées à leur jouissance exclusive, en dehors de celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, par ses caractères ou par sa situation.

L'état descriptif de division, le règlement et les dispositions corrélatives des statuts doivent être adoptés avant tout commencement des travaux de construction, ou, s'il s'agit d'une société d'acquisition, avant toute entrée en jouissance des associés.

Art. L212-3 ➔ Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par l'acquisition, la construction ou l'aménagement de l'immeuble social en proportion de leurs droits dans le capital.

Toutefois, il peut être stipulé que les dépenses entraînées pour l'acquisition du terrain seront réparties entre les associés au prorata de la valeur de la partie dont ils ont la jouissance exclusive par rapport à la valeur globale du terrain.

Art. L212-4 ➔ L'associé qui ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société en vertu de l'article L. 212-3 ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à se maintenir dans cette jouissance, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction. Les droits sociaux appartenant à l'associé défaillant peuvent, un mois après une sommation de payer restée sans effet, être mis en vente publique sur autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises. Cette mise en vente est notifiée à l'associé défaillant et publiée dans un des journaux d'annonces légales du lieu du siège social. Si l'associé est titulaire de plusieurs groupes de droits sociaux donnant vocation à des parties différentes de l'immeuble, chacun de ces groupes pourra être mis en vente séparément. La vente aura lieu pour le compte et aux risques de l'associé défaillant, qui sera tenu, vis-à-vis de la société, des appels de fonds mis en recouvrement antérieurement à la vente. Les sommes produites par l'adjudication seront affectées par privilège au paiement des sommes dont cet associé sera redevable à la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou

actions vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

Art. L212-5 ↔ Les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble telles que lesdites valeurs résultent de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciées au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés.

Si les statuts contiennent la clause prévue au deuxième alinéa de l'article L. 212-3, les associés devront contribuer aux dépenses entraînées par l'acquisition du terrain, d'une part, et à celles afférentes aux travaux de construction, d'autre part, en proportion de la valeur des droits de chacun d'eux sur le sol et dans les ouvrages.

Si les obligations dont un associé est tenu vis-à-vis de la société en vertu de l'article L. 212-3 excèdent de plus du quart la contribution qui lui incombe en vertu du présent article, l'intéressé peut réclamer le remboursement de l'excédent à celui ou ceux de ses coassociés que la répartition incriminée a avantagés, mais à concurrence seulement des sommes que chacun d'eux s'est ainsi trouvé dispensé de payer à la société. Les sommes ainsi obtenues sont versées directement au demandeur.

Si les obligations dont un associé est tenu envers la société en vertu de l'article L. 212-3 sont inférieures de plus du quart à la contribution qui incombe à cet associé selon le présent article, tout autre associé peut réclamer, à celui qui est avantagé, les versements dont il s'est trouvé dispensé. Les sommes ainsi obtenues sont versées à la société et réparties par l'organe de gestion ou le liquidateur entre les associés désavantagés, en proportion des sommes excédentaires versées par ceux-ci.

Les dispositions du présent article peuvent être invoquées même après la dissolution de la société, par ou à l'encontre de tous ceux qui ont eu la qualité d'associé avant l'approbation définitive des comptes de l'opération de construction, d'acquisition ou d'aménagement, mais seulement avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la dissolution de la société ou du retrait de l'associé.

Art. L212-6 ↔ Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs ainsi qu'à celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, s'il en existe, dans les conditions prévues à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Le règlement prévu à l'article L. 212-2 fixe la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indiquera les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

Les dispositions de l'article L. 212-4 sont applicables à l'exécution par les associés des obligations dont ils sont tenus envers la société en vertu du présent article.

Un associé peut demander au tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges visées au présent article si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant à un autre lot est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme à l'alinéa premier ci-dessus. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition.

Pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés votent avec un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraînera l'exécution de la décision, nonobstant toute disposition contraire. En outre, lorsque le règlement prévu à l'article L. 212-2 met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Art. L212-7 ↔ La société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés ;

Par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social ;

Par les cessionnaires des parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de cession, mais seulement à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société et, s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.

La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divises et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété.

La saisie du gage vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné.

Art. L212-8 ➡ *Le cessionnaire n'est tenu des dettes du cédant à l'égard de la société à la date de la cession que dans la mesure où cela résulte des obligations figurant à l'acte de cession ou à ses annexes.*

Le cédant n'est dégagé de ses obligations personnelles à l'égard de la société que dans la mesure où celle-ci y a expressément consenti.

Art. L212-9 ➡ *La dissolution de la société peut, nonobstant toute disposition contraire des statuts, et même si ceux-ci ne prévoient que des attributions en jouissance, être décidée par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix. L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer pendant la période de liquidation et de procéder au partage. Ce partage ne peut intervenir qu'après décision définitive sur les comptes de l'opération de construction dans les conditions prévues à l'antépénultième alinéa du présent article. Il doit comporter des attributions de fractions d'immeubles et une répartition du passif conformes aux dispositions statutaires et à l'état descriptif de division. Dans le cas où la succession d'un associé n'est pas encore liquidée, les droits et les charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants-droit et cette attribution n'entraîne pas de leur part acceptation de la succession ou de la donation. Les associés qui n'ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent, conformément à l'article L. 212-4, prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière. Le liquidateur fait établir le projet de partage en la forme authentique. Les associés sont invités, au besoin par sommation du liquidateur, à prendre connaissance du projet de partage et à l'approuver ou le contester en la forme authentique. Les associés qui contestent alors le partage disposent d'un délai de quinze jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal de grande instance du siège social. Les attributions devenues définitives sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables. La publication au fichier immobilier est faite à la diligence du liquidateur. Sauf si les statuts ne prévoient que des attributions en jouissance, un associé peut, à tout moment, se retirer d'une société d'acquisition. Sous la même réserve, un associé peut, de même se retirer d'une société de construction, dès qu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble, sa conformité avec les énonciations de l'état descriptif et a décidé des comptes définitifs de l'opération de construction. A défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander au tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble de procéder aux constatations et décisions susvisées. Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et un représentant de l'organe de gestion ou, en cas de refus de ce dernier, par ordonnance du président du tribunal de grande instance, lequel est saisi et statue suivant la forme prévue pour les référés. Les retraits entraînent de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondant aux locaux attribués en propriété et la réduction corrélative du capital social. L'organe de gestion constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires. Les dispositions de l'alinéa précédent demeurent applicables après dissolution de la société. Les pouvoirs dévolus par ledit alinéa à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateurs. Pour l'application des dispositions du présent article, tout associé est réputé avoir fait élection de domicile en l'immeuble social, à moins qu'il n'ait notifié à la société une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble. Sauf l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits, ni contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ni à l'encontre de ses ayants cause, qu'après discussion préalable des biens restant appartenir à la société.*

Section 2 : Dispositions particulières aux sociétés ayant pour objet la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Art. L212-10 ➡ *Les sociétés qui ont pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation sont tenues :*

Soit de conclure un contrat de promotion immobilière ;

Soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à leur représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées par l'article L. 222-3. La responsabilité du représentant légal ou statutaire s'apprécie alors, quant à ces opérations, conformément à l'article 1831-1 du Code civil, reproduit à l'article L. 221-1 du présent code.

Avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation par l'assemblée générale de l'écrit comportant les énonciations exigées par l'article L. 222-3, le représentant légal ou statutaire de la société ne peut exiger ou accepter des associés aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce pour les opérations mentionnées audit écrit. Aucun paiement ne peut non plus être accepté ou exigé avant la date à laquelle la créance correspondante est exigible.

Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle au versement par les associés souscripteurs du capital initial des sommes nécessaires au paiement des études techniques et financières du programme et à l'achat du terrain. Lorsque de tels versements ont été effectués, les parts ou actions ne peuvent être cédées volontairement avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation de l'écrit susvisé, si ce n'est entre associés.

Art. L212-11 ➔ La cession de parts peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, un associé s'engage à céder ses parts à un cessionnaire moyennant un prix fixé dans ledit contrat. Le contrat préliminaire doit comporter toutes indications relatives à la constitution de la société, à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux et aux conditions financières de l'opération. Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de cession. Ils sont restitués dans le délai de trois mois au déposant si le contrat n'est pas conclu ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire. Toute autre promesse d'achat ou de cession de parts est nulle.

Art. L212-12 ➔ Les dispositions des articles L. 214-6 à L. 214-9 relatives au conseil de surveillance sont applicables aux sociétés régies par le présent chapitre.

Art. L212-13 ➔ Les dispositions des articles L. 212-1 à L. 212-12 sont d'ordre public.

Section 3 : Dispositions particulières aux sociétés constituées avant le 31 décembre 1972.

Art. L212-14 ➔ Les attributions de fractions d'immeubles antérieures au 21 mai 1955 et consenties sans l'accomplissement des formalités prévues à l'article 4 bis de la loi du 28 juin 1938, modifiée, ne sont plus susceptibles d'être contestées à compter, soit d'un délai de deux ans à partir de l'enregistrement de l'acte les ayant constatées, soit de leur homologation par le tribunal de grande instance du lieu du siège social. Le tribunal est saisi par voie de simple requête par tout attributaire. Il statue en dernier ressort en chambre du conseil, le ministère public entendu, les différents attributaires et la société étant mis en cause. Sa décision n'est susceptible ni d'opposition ni d'appel. Dans l'un et l'autre des cas visés au premier alinéa du présent article, les attributions dont il s'agit produisent tous leurs effets à compter de la signature de l'acte qui les a constatées.

Art. L212-15 ➔ Lorsque, dans une société constituée en application de la loi du 28 juin 1938, l'affectation des locaux à des actions ou à des parts déterminées ne résulte pas des statuts originaires ou d'une décision unanime des associés, l'assemblée générale peut, en décidant la dissolution, charger le liquidateur de procéder au partage en nature et à l'attribution de fractions d'immeubles aux associés à proportion des droits qu'ils détiennent dans la société.

Le projet de partage établi en la forme authentique doit être approuvé par l'assemblée générale à la majorité requise pour la dissolution. La décision est opposable aux associés non présents ou non représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux absents et aux incapables.

A moins qu'il n'ait été approuvé à l'unanimité, les associés doivent approuver ou contester le partage, en la forme authentique, dans le mois qui suit l'assemblée générale.

Faute, pour certains associés, de s'être conformés aux prescriptions de l'alinéa précédent, le liquidateur doit sommer ces associés de prendre parti, en la forme authentique, à l'égard du projet de partage, dans un délai de deux mois.

Si, à l'expiration de ce second délai, le partage n'a pas été approuvé sans réserve par tous les associés, le liquidateur soumet le projet de partage par voie de simple requête à l'homologation du tribunal.

Le tribunal statue en dernier ressort et sa décision n'est pas susceptible d'opposition ni d'appel.

Le liquidateur doit, dans le mois de sa date, faire publier le dispositif du jugement dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social ; cette publication vaut signification du jugement aux associés n'ayant pas adhéré au partage. Le partage devenu définitif est publié au fichier immobilier à la diligence du liquidateur.

L'associé qui veut se retirer peut, si les conditions prévues à l'antépénultième alinéa de l'article L. 212-9 sont réunies, demander judiciairement son allotissement en nature.

Pour l'application des dispositions du présent article, tout associé est réputé avoir fait élection de domicile en l'immeuble social, à moins qu'il n'ait notifié à la société une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble.

Art. L212-16 ➡ Un décret en Conseil d'Etat déterminera la date d'effet et les conditions dans lesquelles les dispositions des sections précédentes seront appliquées aux sociétés constituées antérieurement au 31 décembre 1972.

Art. L212-17 ➡ La loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements est abrogée.

Toutes références au titre Ier de ladite loi sont, en tant que de raison, réputées faites aux dispositions correspondantes des sections précédentes du présent chapitre.

Chapitre III : Sociétés coopératives de construction.

Art. L213-1 ➡ Les sociétés coopératives de construction ayant pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par lots ou d'un ensemble de maisons individuelles groupées à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à être attribués ou vendus aux associés sont des sociétés à capital et à personnel variables.

L'objet de ces sociétés comprend, en outre, la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.

Elles sont régies par les dispositions non contraires du titre III de la loi du 24 juillet 1867 et de la loi n. 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, ainsi que par les dispositions des articles [L. 212-2](#) et [L. 212-6](#) (alinéas 1, 2 et 4).

Art. L213-2 ➡ Chaque société coopérative de construction doit limiter son objet à l'édification d'immeubles compris dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un ensemble immobilier.

Art. L213-3 ➡ Une société coopérative de construction ne peut confier à un tiers la réalisation de son programme de construction qu'en vertu d'un contrat de promotion immobilière conforme au titre II du présent livre.

Art. L213-4 ➡ Une société coopérative de construction ne peut entreprendre chaque tranche du programme prévu par les statuts que si le nombre des associés est au moins égal à 20 p. 100 du nombre total de logements et de locaux à usage commercial ou professionnel à construire dans la tranche considérée, et si le financement de la construction des lots non souscrits compris dans l'ensemble du programme, ainsi que leur souscription, sont garantis.

Les associés souscrivant plus de deux logements ou plus d'un local à usage commercial ou professionnel sont également tenus de fournir la garantie de financement prévue à l'alinéa précédent.

La construction d'un appartement ou d'un pavillon témoin n'est pas considérée comme entraînant l'application des conditions fixées au premier alinéa du présent article.

Art. L213-5 ➡ Le transfert de propriété par la société à un associé, s'il résulte d'une convention distincte du contrat de société, s'opère conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du [Code civil](#), reproduit à l'article [L. 261-3](#) du présent code.

Si la société n'a pas confié à un promoteur immobilier la réalisation de son programme de construction, la conclusion d'un tel contrat est obligatoire ; ce contrat doit, en outre, être conforme aux dispositions de l'article [L. 213-8](#).

Art. L213-6 ➡ Si les droits privatifs des associés sont représentés par des parts ou actions donnant vocation à l'attribution d'un lot la société est tenue :

Soit de conclure un contrat de promotion immobilière ;

Soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à son représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées par l'article [L. 222-3](#). La responsabilité du représentant légal ou statutaire s'apprécie alors, quant à ces opérations, conformément à l'article 1831-1 du [Code civil](#), reproduit à l'article [L. 221-1](#) du présent code.

Art. L213-7 ➡ Avant le commencement des travaux, l'assemblée générale doit en approuver les conditions techniques et financières d'exécution et fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global seront répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d'eux.

L'assemblée générale a seule le pouvoir d'approuver et de modifier les statuts, et de réduire l'importance du programme dans le cas où celui-ci doit être réalisé par tranches, à condition que cette réduction ne porte que sur des lots non souscrits.

La majorité requise pour la validité des délibérations prévues au présent article est des deux tiers au moins du nombre total des associés.

Art. L213-8 ➡ Le contrat de vente prévu à l'article L. 213-5 doit être conclu par acte authentique et préciser :

- a) La description de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble vendue ;
- b) Son prix prévisionnel et les modalités de paiement de celui-ci ;
- c) Le délai de livraison ;
- d) S'il y a lieu, les garanties et les moyens de financement prévus à l'article L. 213-4.

Il doit comporter, en annexe ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble.

S'il y a un règlement de copropriété, le texte en est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat. Il doit lui être communiqué préalablement.

L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat, cette nullité ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.

Art. L213-9 ➡ Une société coopérative ne peut exiger ni accepter d'un associé, sous quelque forme que ce soit, aucun versement ou remise autres que ceux nécessaires au paiement des études techniques et financières du programme et à l'achat du terrain, avant les décisions de l'assemblée générale prévues à l'article L. 213-7, premier alinéa, ni avant la signature du contrat de vente, ni avant la date à laquelle la créance de la société sur l'associé est exigible. Toutefois, le prix du terrain peut être déposé par le vendeur en compte courant ouvert à son nom dans les livres de la société.

La société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés par les associés pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social. La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divisées et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété.

Art. L213-10 ➡ Si les droits privatifs des associés sont représentés par des parts ou actions donnant vocation à l'attribution d'un lot, chaque associé ne peut prétendre à la propriété du lot qui lui est destiné qu'après avoir versé à la société les sommes nécessaires à la réalisation de l'objet social, proportionnellement à la valeur de son lot par rapport à la valeur de l'ensemble.

Si un associé ne satisfait pas à ses obligations, ses droits pourront, un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par décision de l'assemblée générale de la société fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Toutefois, et nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues par application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

Art. L213-11 ➡ Du commencement des travaux jusqu'à l'achèvement de l'opération de construction la démission d'un associé est subordonnée à une autorisation de l'assemblée générale.

Si l'associé démissionnaire présente un nouvel associé solvable et acceptant, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par le démissionnaire et peut accepter sa démission en agréant une autre personne sans avoir à motiver sa décision.

En cas de refus injustifié, la démission peut être autorisée par le tribunal saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.

L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime et sous réserve du recours de l'intéressé devant le tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble, dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision. Le jugement sera exécutoire par provision. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables dans le cas prévu à l'article L. 213-10, deuxième alinéa.

La démission ou l'exclusion d'un associé entraîne de plein droit la résolution du contrat de vente passé conformément à l'article L. 213-5. Toutefois, cette résolution est inopposable aux tiers qui, avec le consentement de la société, ont acquis des sûretés réelles du chef de l'associé sur les biens faisant l'objet du contrat résolu et ont régulièrement publié ces sûretés. Les sommes versées par cet associé, tant au titre de la libération de ses parts sociales qu'au titre du contrat de vente de l'immeuble à construire si ce contrat a été passé, sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant à rembourser peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts.

En cas de démission ou d'exclusion d'un associé, les autres associés sont tenus, jusqu'à son remplacement, de toutes ses obligations à l'égard de la société proportionnellement à la valeur de leur lot par rapport à la valeur de l'ensemble.

Pendant l'opération de construction, les droits sociaux ne peuvent faire l'objet d'aucune cession volontaire entre vifs à titre onéreux. Il en est de même, le cas échéant, des droits de toute nature résultant de ventes en état futur d'achèvement ou à terme.

Art. L213-12 ➡ Dans le cas visé à l'article L. 213-10, tout associé peut se retirer de la société et obtenir l'attribution en propriété de son lot, lorsque l'assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'opération de construction ainsi que la conformité du ou des immeubles aux prévisions statutaires et qu'elle a statué sur les comptes définitifs. A défaut, tout associé peut demander au tribunal de grande instance de constater cet achèvement et de statuer sur lesdits comptes.

Art. L213-13 ➡ Par dérogation à l'article 9 de la loi du 10 septembre 1947, chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au prix de revient de son lot par rapport au prix de revient de l'ensemble quand il y a lieu de décider une exclusion ou d'autoriser une démission.

Par dérogation à l'article 8 de la loi du 10 septembre 1947, les sociétés coopératives de construction constituées sous la forme civile et qui font appel, à titre de prestataire de services, à un organisme d'habitations à loyer modéré peuvent prévoir que le gérant de la société sera désigné dans les statuts.

Art. L213-14 ➡ Les conditions de la garantie prévue à l'article L. 213-4, alinéa 1er, les conditions de l'autorisation prévue à l'article L. 213-11, alinéa 1er, les limites et conditions de l'évaluation forfaitaire prévue à l'article L. 213-11, alinéa 5, les modalités du retrait prévu à l'article L. 213-12 sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Art. L213-15 ➡ Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

Chapitre IV : Dispositions particulières communes aux sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divises et aux sociétés coopératives de construction

Section 1 : Sociétés de construction poursuivant plusieurs programmes.

Art. L214-1 ➡ Lorsqu'une société mentionnée à l'article L. 212-1 ou à l'article L. 213-1 ne poursuit pas simultanément la construction de l'ensemble des logements répondant à son objet, ses statuts peuvent prévoir que les appels de fonds supplémentaires nécessaires pour la réalisation de chaque programme, y compris la participation à toutes dépenses d'intérêt commun, seront répartis entre les seuls associés ayant vocation aux logements construits dans le cadre de chacun desdits programmes.

Art. L214-2 ➔ A défaut de dispositions statutaires, une assemblée spéciale des associés dont les parts ou actions donnent vocation à l'attribution de logements compris dans un même programme, convoqués, soit par le conseil d'administration ou la gérance de la société, soit par l'associé le plus diligent, peut décider, sous réserve des dispositions des alinéas suivants, que les appels de fonds visés à l'article précédent seront répartis comme il est dit audit article.

L'assemblée spéciale ne statue valablement que si les deux tiers au moins des associés ayant vocation aux logements compris dans le programme sont présents ou représentés. Les décisions sont prises à la majorité des voix, chaque associé disposant du nombre de voix qui lui est attribué par les statuts de la société.

En outre, les décisions de l'assemblée spéciale doivent, pour être valables, être approuvées par une assemblée générale de tous les associés statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les modifications statutaires. Cette assemblée est réunie par le conseil d'administration ou la gérance de la société dans le délai d'un mois à compter de l'assemblée spéciale ; elle apporte aux statuts des modifications correspondantes.

La répartition entre les divers associés de leurs créances ou dettes à l'égard de la société est effectuée par le conseil d'administration ou la gérance de la société. Cette répartition ne devient définitive qu'après avoir été approuvée par une assemblée générale ordinaire des associés, qui doit être réunie par le conseil d'administration ou la gérance dans le délai d'un an à compter de l'assemblée générale extraordinaire prévue au troisième alinéa du présent article.

Art. L214-3 ➔ Les membres des sociétés visées aux articles L. 214-1 et L. 214-2 ci-dessus, dont les parts ou actions donnent vocation à l'attribution de logements compris dans un même programme, peuvent, réunis en assemblée spéciale convoquée et statuant dans les conditions définies à l'article L. 214-2, demander la convocation d'une assemblée générale de tous les associés à l'effet de décider :

Soit la dissolution de la société et la dévolution de son actif à plusieurs sociétés nouvelles constituées conformément aux dispositions de l'article L. 212-1 et de l'article L. 213-1 ;

Soit l'apport d'un ou plusieurs éléments d'actif à une ou plusieurs sociétés constituées comme il est dit ci-dessus.

Dans ce cas, l'assemblée générale doit être réunie par le conseil d'administration ou la gérance de la société dans le délai d'un mois à compter de l'assemblée spéciale. Cette assemblée générale statue dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les modifications statutaires.

Art. L214-4 ➔ Les sociétés nouvelles prennent en charge l'intégralité du passif correspondant aux divers éléments d'actif de la société ancienne qui leur est dévolu ou apporté. Elles sont réputées, chacune en ce qui la concerne, avoir le même objet que la société ancienne dont elles assurent la continuation.

Dans le partage des titres reçus par la société ancienne, les associés reçoivent les parts ou actions des sociétés nouvelles correspondant au logement auquel ils avaient vocation.

Si le capital d'une ou plusieurs sociétés nouvelles est divisé en actions, les actions d'apport attribuées à la société ancienne sont, par dérogation à l'article 279 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966, immédiatement négociables, même si le capital de la société ancienne n'est pas divisé en actions ou si elle a moins de deux ans d'existence.

Nota : La loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 a été abrogée par l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 et codifiée dans le code de commerce. L'article 279 n'a pas été repris.

Art. L214-5 ➔ Lorsque les projets d'aménagement des ensembles d'habitations entrepris ou réalisés par la société comportent des ouvrages d'intérêt commun à plusieurs des sociétés nouvelles, la société ancienne ne peut être dissoute qu'après qu'un syndicat de copropriétaires ait été établi par un règlement de copropriété ou qu'une association syndicale régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ait été constituée pour assurer l'entretien et, le cas échéant, l'exécution desdits ouvrages.

Section 2 : Conseil de surveillance.

Art. L214-6 ➔ Dans les sociétés qui, d'après la législation en vigueur, ne comportent ni conseil d'administration, ni conseil de surveillance, il est institué un conseil de surveillance composé de deux associés au moins, désignés annuellement par une assemblée générale des associés statuant à une majorité représentant au moins la moitié du capital.

Art. L214-7 ➔ Les administrateurs ou gérants des sociétés régies par le chapitre II ou le chapitre III du présent titre sont tenus de rendre compte au conseil de surveillance ou, s'il s'agit d'une société constituée sous la forme anonyme, au conseil d'administration, des résultats des appels à la concurrence et des projets de marchés à passer avec les entrepreneurs pour les travaux de construction. Ils doivent, en outre, rendre compte de leur gestion au

conseil de surveillance ou au conseil d'administration aussi souvent que la bonne marche de la société l'exige et, en tout cas, tous les trois mois. Le conseil de surveillance peut se faire assister d'un expert comptable. Il peut, en outre, convoquer l'assemblée générale ; il doit le faire si cette convocation est demandée par des associés représentant le quart au moins du capital social.

Art. L214-8 → L'article L. 214-7 est applicable aux sociétés existant le 16 novembre 1954 à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du 17 mars 1955. Les autres dispositions de la présente section ne leur sont pas applicables.

Art. L214-9 → Les dispositions des articles L. 214-6 à L. 214-8 ci-dessus cessent d'être applicables à partir de la liquidation définitive des comptes de l'opération de construction constatés par l'assemblée générale.

Chapitre V : Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété

Section 1 : Objet des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété.

Art. L215-1 → Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété ont pour objet :
I. - A titre principal, de réaliser toutes opérations d'accèsion à la propriété de l'habitat destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources mentionnés à l'article 244 quater J du Code général des impôts.

II. - A titre subsidiaire, de réaliser, notamment dans un objectif de mixité sociale, toutes opérations d'aménagement destinées en tout ou partie à des opérations d'habitat ainsi que toutes opérations de constructions, de rénovation et de prestations de services liées à l'habitat.

Elles ne peuvent détenir un patrimoine locatif sauf lorsque celui-ci est nécessaire à l'accomplissement des activités mentionnées au I.

Art. L215-1-1 → Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété peuvent détenir, directement ou indirectement, des participations dans des sociétés, quelle qu'en soit la forme, ayant pour objet soit la réalisation de toutes opérations d'habitat et prestations de services liées à l'habitat ainsi que de toutes opérations d'aménagement destinées en tout ou partie à des opérations d'habitat, soit de fournir à toute personne des produits et services bancaires et leurs accessoires concourant aux opérations liées à l'habitat. Les participations ainsi détenues, le cas échéant conjointement avec d'autres sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété, doivent être supérieures au tiers du capital de la société intéressée. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux participations dans des sociétés d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ou d'autres sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété.

Art. L215-1-2 → Toute société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété est tenue d'employer chaque année une somme au moins égale au tiers du bénéfice distribuable du dernier exercice au financement d'opérations qu'elle conçoit et réalise elle-même ou par ses filiales dans le domaine de l'habitat en faveur de personnes aux ressources modestes, selon des orientations définies par convention avec l'Etat.

A cette fin, elle constitue au titre de chaque exercice, à concurrence de la somme ainsi calculée, une réserve de disponibilités dont l'utilisation doit être conforme aux prescriptions du premier alinéa. Une annexe au rapport de gestion de la société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété indique le montant de la réserve en fin d'exercice et détaille les opérations financées.

Art. L215-2 → L'activité des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété s'exerce sur le territoire de la région où est situé leur siège social.

L'autorité administrative peut toutefois autoriser, par un agrément spécial délivré après avis de l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété mentionnée à l'article L. 215-5, une société à étendre son activité au-delà des limites de la région.

Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété et leurs filiales peuvent participer avec des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux à des actions de coopération ou à des groupements constitués en vue d'une mise en commun de moyens ou de la mise en oeuvre d'un service commun.

Section 2 : Organisation des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété.

Art. L215-3 → Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété sont régies par le titre II ter de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et par le présent chapitre. Les trois derniers alinéas de l'article 11, l'article 11 bis, l'article 17 et les articles 19 sexdecies à 19 terdecies de la loi du 10 septembre 1947 ne sont pas applicables aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété.

Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété doivent avoir pour associés :

- leurs salariés ;
- les bénéficiaires des opérations d'accèsion à la propriété de l'habitat mentionnées au I de l'article L. 215-1 ;
- des collectivités territoriales ou leurs groupements dont le ressort territorial est compris dans la région où elles ont leur siège ;
- des organismes d'habitations à loyer modéré ayant compétence pour intervenir dans la même région.

Elles peuvent également admettre comme associés :

- toute personne physique souhaitant participer bénévolement à leur activité ;
- toute personne contribuant par tout autre moyen à la réalisation de leurs objectifs.

Le dernier alinéa de l'article 19 septies de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée n'est pas applicable aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété.

Art. L215-4 → Les statuts de la société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété répartissent les associés de la société en plusieurs collèges.

L'un de ces collèges comprend des organismes d'habitations à loyer modéré, un autre des collectivités territoriales et leurs groupements. Chacun de ces deux collèges peut comporter des associés représentant d'autres catégories à condition toutefois que ces organismes et ces collectivités ou groupements disposent de la majorité des voix au sein de leur collège respectif.

S'il y a lieu, un autre collège est composé des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété ou des sociétés détenues majoritairement et de façon conjointe par des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété, à l'exception des sociétés d'habitation à loyer modéré.

Les statuts attribuent 50 % des droits de vote en assemblée générale à l'un des collèges ou à un groupe de collèges dont les associés qui les composent se sont engagés par convention à ce qu'ils s'expriment d'une seule voix dans les assemblées générales de la société.

Si le collège composé de sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété ou de sociétés détenues majoritairement et de façon conjointe par elles est constitué, il ne peut détenir plus de 20 % des droits de vote à l'assemblée générale.

Section 3 : Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété.

Art. L215-5 → L'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété est régie par le titre II bis de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée.

Elle doit avoir pour associés les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété et l'Union des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré.

Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété disposent d'au moins 90 % des droits de vote aux assemblées générales de l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété, répartis à parts égales entre elles.

Art. L215-6 → Les statuts de l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété sont approuvés par décret en Conseil d'Etat.

L'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété ne peut détenir, directement ou indirectement, aucune part sociale dans une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété ou dans une société détenue majoritairement ou de façon conjointe par des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété.

L'Union est administrée par un conseil d'administration comprenant quinze membres au plus dont douze au moins désignés par les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété et un membre désigné par l'Union des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré si celle-ci en fait la demande.

Art. L215-7 ↔ L'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété représente les intérêts communs des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété, notamment auprès des pouvoirs publics. A ce titre, elle passe toute convention avec l'Etat définissant les objectifs et les conditions d'exercice de l'activité de ces sociétés en faveur de l'accèsion sociale à la propriété ainsi que les modalités de contrôles nécessaires à la bonne exécution de la convention.

L'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété veille à la mise en oeuvre de ces conventions. A cet effet, elle adresse aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété des recommandations pour la bonne application de ces conventions. Elle remet un rapport annuel à l'autorité administrative sur l'exécution des conventions.

L'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété donne, en considération des objectifs définis dans les conventions mentionnées au premier alinéa, un avis conforme aux prises ou cessions de participations directes ou indirectes par les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété dans des sociétés. L'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété veille au respect de l'article L. 215-1-2 par les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion sociale à la propriété. A ce titre, elle passe toute convention avec l'Etat définissant les modalités de contrôle du montant et de l'utilisation de la réserve de disponibilités, mentionnée au second alinéa de l'article L. 215-1-2, constituée par chaque société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété.

Lorsqu'une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété n'utilise pas, pendant deux exercices successifs, tout ou partie de la réserve mentionnée au second alinéa de l'article L. 215-1-2 dans les conditions prévues au premier alinéa du même article, les sommes non utilisées sont attribuées, sur proposition de l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété et avec l'accord de l'autorité administrative, à une autre société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété. Cette société doit employer les sommes ainsi attribuées aux fins prévues à l'article L. 215-1-2 en supplément de ses propres obligations résultant de cet article.

Section 4 : Contrôle administratif et sanctions.

Art. L215-8 ↔ Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété sont agréées par l'autorité administrative après avis de l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété. Ne peut être agréée la société qui ne comprend pas au nombre de ses associés au moins une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales et un organisme d'habitations à loyer modéré pour former les collèges mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 215-4.

En cas de changement du collège ou du groupe de collèges disposant de 50 % des droits de vote dans les conditions prévues à l'article L. 215-4, la société doit obtenir un nouvel agrément.

La perte d'agrément entraîne la dissolution de la société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété. Le boni de liquidation est attribué, par l'autorité administrative, sur proposition de l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété à une ou plusieurs sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété.

Art. L215-9 ↔ Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété sont soumises au contrôle de l'administration qui s'assure du respect des dispositions du présent chapitre et des conventions passées avec l'Etat par ces sociétés ou par l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété. Pour s'assurer du respect des conventions passées avec l'Etat par l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété ou par une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété, l'administration peut étendre ses investigations aux sociétés et organismes dans lesquelles la société détient une participation directe ou indirecte ainsi qu'aux sociétés détenues majoritairement et de façon conjointe par cette société et d'autres sociétés anonymes

coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété, à l'exception de celles de ces filiales ou sociétés qui sont soumises au contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel. Le contrôle s'exerce sur pièces ou sur place. Les agents chargés du contrôle sur place sont des agents de l'Etat habilités à cet effet de façon permanente ou temporaire par décision de l'autorité administrative. La société contrôlée et l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété sont averties du contrôle sur place dont la société fait l'objet avant l'engagement des opérations. Les agents chargés du contrôle ont accès à tous documents, renseignements ou justificatifs et peuvent en prendre copie aux frais de la société. Lorsque le contrôle de l'administration s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué au président du conseil d'administration ou du directoire de la société qui dispose d'un mois pour présenter ses observations. Le rapport est également communiqué à l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété.

Art. L215-10 ➔ Si une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété méconnaît les dispositions législatives ou réglementaires applicables à son activité ou ne respecte pas les engagements pris dans des conventions passées avec l'Etat par elle ou l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété, l'autorité administrative peut suspendre le conseil d'administration ou le conseil de surveillance et le directoire, ou ce dernier seulement, et nommer un administrateur provisoire, jusqu'à la prochaine assemblée générale et au maximum pour un an.

En cas de manquements graves et réitérés d'une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété à son objet social ou de fautes lourdes ou de carence persistante, l'autorité administrative peut prononcer la dissolution de la société et nommer un liquidateur. Le boni de liquidation est attribué, par l'autorité administrative, sur proposition de l'Union d'économie sociale à une ou plusieurs sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété.

Préalablement à toute sanction, l'autorité administrative recueille l'avis de l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété et invite la société en cause à présenter ses observations.

L'autorité administrative informe sans délai l'Union sociale pour l'accèsion à la propriété de toute sanction qu'elle prononce.

Titre II : Promotion immobilière.

Chapitre Ier : Dispositions générales.

Art. L221-1 ➔ Ainsi qu'il est dit à l'article 1831-1 du Code civil :

" Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite " Promoteur immobilier " s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet. Ce promoteur est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage. Il est notamment tenu des obligations résultant des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.

Si le promoteur s'engage à exécuter lui-même partie des opérations du programme, il est tenu, quant à ces opérations, des obligations d'un locateur d'ouvrage. "

Art. L221-2 ➔ Ainsi qu'il est dit à l'article 1831-2 du Code civil :

" Le contrat emporte pouvoir pour le promoteur de conclure les contrats, recevoir les travaux, liquider les marchés et généralement celui d'accomplir, à concurrence du prix global convenu, au nom du maître de l'ouvrage, tous les actes qu'exige la réalisation du programme.

Toutefois, le promoteur n'engage le maître de l'ouvrage, par les emprunts qu'il contracte ou par les actes de disposition qu'il passe, qu'en vertu d'un mandat spécial contenu dans le contrat ou dans un acte postérieur.

Le maître de l'ouvrage est tenu d'exécuter les engagements contractés en son nom par le promoteur en vertu des pouvoirs que celui-ci tient de la loi ou de la convention. "

Art. L221-3 ➔ Ainsi qu'il est dit à l'article 1831-3 du Code civil :

" Si, avant l'achèvement du programme, le maître de l'ouvrage cède les droits qu'il a sur celui-ci, le cessionnaire lui est substitué de plein droit, activement et passivement, dans l'ensemble du contrat. Le cédant est garant de l'exécution des obligations mises à la charge du maître de l'ouvrage par le contrat cédé.

Les mandats spéciaux donnés au promoteur se poursuivent entre celui-ci et le cessionnaire.

Le promoteur ne peut se substituer à un tiers dans l'exécution des obligations qu'il a contractées envers le maître de l'ouvrage sans l'accord de celui-ci.

Le contrat de promotion immobilière n'est opposable aux tiers qu'à partir de la date de sa mention au fichier immobilier. "

Art. L221-4 ➔ Ainsi qu'il est dit à l'article 1831-4 du **Code civil** : "La mission du promoteur ne s'achève à la livraison de l'ouvrage que si les comptes de construction ont été définitivement arrêtés entre le maître de l'ouvrage et le promoteur, le tout sans préjudicier aux actions en responsabilité qui peuvent appartenir au maître de l'ouvrage contre le promoteur."

Art. L221-5 ➔ Ainsi qu'il est dit à l'article 1831-5 du **Code civil** : "Le règlement judiciaire ou la liquidation des biens n'entraîne pas de plein droit la résiliation du contrat de promotion immobilière. Toute stipulation contraire est réputée non écrite."

Art. L221-6 ➔ Le contrat de promotion immobilière est réputé emporter restriction au droit de disposer au sens et pour l'application de l'article 28-2° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Chapitre II : Dispositions particulières au contrat de promotion immobilière pour la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Art. L222-1 ➔ Tout contrat par lequel une personne s'oblige envers le maître de l'ouvrage à faire procéder à la construction d'un immeuble d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, en une qualité autre que celle de vendeur ou que celles qui sont indiquées au 3° de l'article 1779 du **Code civil**, est soumis aux règles des articles 1831-1 à 1831-5 du même code, reproduits aux articles L. 221-1 à L. 221-5 du présent code, ainsi qu'à celles du présent chapitre.

Les dispositions du premier alinéa du présent article ne sont pas obligatoires lorsque le maître d'ouvrage est une personne qui construit un ou plusieurs immeubles en vue de la vente ou une société autre que celles mentionnées aux chapitres II et III du titre 1er du présent livre faisant construire plus de deux locaux à usage professionnel ou d'habitation.

Art. L222-2 ➔ Les dispositions du premier alinéa de l'article L. 221-1 ne sont pas non plus obligatoires, quel que soit le maître de l'ouvrage, lorsque la personne qui s'oblige à faire procéder à la construction est une société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à des personnes morales de droit public.

Elles ne sont pas non plus obligatoires lorsque la personne qui s'oblige envers le maître de l'ouvrage en une qualité indiquée au 3. de l'article 1779 du **Code civil** n'accomplit que les opérations administratives prévues à l'article 1831-1 du même code, reproduit à l'article L. 221-1 du présent code.

Les sociétés des chapitres 1er, II et III du titre précédent qui, lors de l'achat d'une fraction de terrain sur lequel elles construiront, s'obligent à l'égard du vendeur, lequel conserve le surplus du terrain, à faire édifier pour son compte les immeubles correspondant audit surplus et à assumer la charge de leur coût ne sont pas tenues de passer un contrat de promotion avec ledit vendeur.

Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, les obligations contractées par la société à l'égard du vendeur sont garanties par la personne avec laquelle la société a conclu un contrat de promotion ou, s'il y a lieu, par son représentant légal ou statutaire assumant les obligations du promoteur.

Art. L222-3 ➔ Le contrat de promotion immobilière doit être constaté, avant le commencement de son exécution, par un écrit contenant les énonciations qui suivent :

- a) La situation et la contenance du terrain sur lequel doit être édifié le bâtiment ;
- b) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire ;
- c) Les devis descriptifs et les conditions d'exécution techniques des travaux ;

- d) Le prix convenu ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir ; si un poste pour imprévu est inclus dans le prix et si le contrat ne subordonne pas l'utilisation des sommes correspondantes à un accord préalable du maître de l'ouvrage, le promoteur doit, en fin d'opération, restituer à ce dernier la totalité des sommes qui auraient été appelées et dont il ne peut pas justifier avoir eu besoin pour exécuter sa mission ;
- e) Les moyens et conditions de financement et les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;
- f) La rémunération du promoteur pour ses soins, peines et débours ;
- g) Le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié ;
- h) La garantie apportée par le promoteur pour la bonne exécution de sa mission.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le contrat peut être constaté par plusieurs actes séparés comportant chacun des énonciations limitées à une phase ou à une partie de l'ensemble des opérations à réaliser. Toutefois, aucun travail matériel, hormis ceux nécessaires aux études préliminaires, ne peut être effectué sur le terrain avant la signature des actes concernant toutes les opérations à réaliser.

L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat de promotion immobilière. Cette nullité ne peut être invoquée que par le maître de l'ouvrage et jusqu'à l'achèvement des travaux.

Elle entraîne l'inopposabilité au maître de l'ouvrage des contrats passés par le promoteur.

Art. L222-4 ➡ Nonobstant toute stipulation contraire, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement mises à la charge du maître de l'ouvrage par le contrat ne produisent effet qu'un mois après mise en demeure restée infructueuse.

Un délai peut être demandé pendant le mois ainsi imparti, conformément aux articles 1244-1 à 1244-3 du *Code civil*. Les effets des clauses de résolution de plein droit sont suspendus pendant le cours des délais ainsi octroyés en vertu de l'article 1244 du *Code civil*. Ces clauses sont réputées n'avoir jamais joué si le débiteur se libère dans les conditions déterminées par le juge.

Art. L222-5 ➡ Avant la signature du contrat, le promoteur ne peut exiger ni même accepter du maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce. Aucun paiement ne peut non plus être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible.

Art. L222-6 ➡ Les sociétés d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de moitié à des personnes de droit public ne sont pas tenues de fournir la garantie prévue au h de l'article L. 222-3 quand elles agissent comme promoteurs liés par un contrat de promotion immobilière, ou par l'écrit prévu aux articles L. 212-10 et L. 213-6.

Art. L222-7 ➡ Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

Titre III : Construction d'une maison individuelle.

Art. L230-1 ➡ Les règles prévues au présent titre sont d'ordre public.

Chapitre Ier : Contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan.

Art. L231-1 ➡ Toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article L. 231-2.

Cette obligation est également imposée :

- a) A toute personne qui se charge de la construction d'un tel immeuble à partir d'un plan fourni par un tiers à la suite d'un démarchage à domicile ou d'une publicité faite pour le compte de cette personne ;
- b) A toute personne qui réalise une partie des travaux de construction d'un tel immeuble dès lors que le plan de celui-ci a été fourni par cette personne ou, pour son compte, au moyen des procédés visés à l'alinéa précédent.
- Cette personne est dénommée constructeur au sens du présent chapitre et réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article 1792-1 du *Code civil* reproduit à l'article L. 111-14.

Art. L231-2 ➡ Le contrat visé à l'article [L. 231-1](#) doit comporter les énonciations suivantes :

- a) La désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention du titre de propriété du maître de l'ouvrage ou des droits réels lui permettant de construire ;
- b) L'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du présent code, notamment de son livre Ier, et du [Code de l'urbanisme](#) ;
- c) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ;
- d) Le coût du bâtiment à construire, égal à la somme du prix convenu et, s'il y a lieu, du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution en précisant :
 - d'une part, le prix convenu qui est forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues conformément à l'article [L. 231-11](#), et qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur, y compris le coût de la garantie de livraison ;
 - d'autre part, le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur et faisant l'objet, de la part du maître de l'ouvrage, d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge ;
- e) Les modalités de règlement en fonction de l'état d'avancement des travaux ;
- f) L'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou des articles [L. 111-23](#) et suivants lors de la réception ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission ;
- g) L'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, dont une copie est annexée au contrat ;
- h) L'indication des modalités de financement, la nature et le montant des prêts obtenus et acceptés par le maître de l'ouvrage ;
- i) La date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison ;
- j) La référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage, en application de l'article [L. 242-1](#) du [Code des assurances](#) ;
- k) Les justifications des garanties de remboursement et de livraison apportées par le constructeur, les attestations de ces garanties étant établies par le garant et annexées au contrat.

Les stipulations du contrat, notamment celles relatives aux travaux à la charge du constructeur, au prix convenu, au délai d'exécution des travaux et aux pénalités applicables en cas de retard d'exécution peuvent se référer à des clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat.

Art. L231-3 ➡ Dans le contrat visé à l'article [L. 231-1](#), sont réputées non écrites les clauses ayant pour objet ou pour effet :

- a) D'obliger le maître de l'ouvrage à donner mandat au constructeur pour rechercher le ou les prêts nécessaires au financement de la construction sans que ce mandat soit exprès et comporte toutes les précisions utiles sur les conditions de ce ou de ces prêts ;
- b) De subordonner le remboursement du dépôt de garantie à l'obligation, pour le maître de l'ouvrage, de justifier du refus de plusieurs demandes de prêt ;
- c) D'admettre comme valant autorisation administrative un permis de construire assorti de prescriptions techniques ou architecturales telles qu'elles entraînent une modification substantielle du projet ayant donné lieu à la conclusion du contrat initial ;
- d) De décharger le constructeur de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat en prévoyant notamment des causes légitimes de retard autres que les intempéries, les cas de force majeure et les cas fortuits ;
- e) De subordonner la remise des clefs au paiement intégral du prix et faire ainsi obstacle au droit du maître de l'ouvrage de consigner les sommes restant dues lorsque des réserves sont faites à la réception des travaux ;
- f) D'interdire au maître de l'ouvrage la possibilité de visiter le chantier, préalablement à chaque échéance des paiements et à la réception des travaux.

Art. L231-4 ➡ I. - Le contrat défini à l'article [L. 231-1](#) peut être conclu sous les conditions suspensives suivantes :

- a) L'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente ;
- b) L'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, le maître de l'ouvrage étant tenu de préciser la date limite de dépôt de la demande ;
- c) L'obtention des prêts demandés pour le financement de la construction ;
- d) L'obtention de l'assurance de dommages ;
- e) L'obtention de la garantie de livraison.

Le délai maximum de réalisation des conditions suspensives ainsi que la date d'ouverture du chantier, déterminée à partir de ce délai, sont précisés par le contrat.

II. - Aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce ne peuvent être exigés ou acceptés avant la signature du contrat défini à l'article L. 231-1 ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

III. - Le contrat peut stipuler qu'un dépôt de garantie sera effectué à un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage par un organisme habilité. Le montant de ce dépôt ne peut excéder 3 p. 100 du prix de la construction projetée tel qu'il est énoncé au contrat.

Les fonds ainsi déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la réalisation de toutes les conditions ; dans ce cas, ces sommes viennent s'imputer sur les premiers paiements prévus par le contrat.

Les fonds déposés en garantie sont immédiatement restitués au maître de l'ouvrage, sans retenue ni pénalité, si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu au contrat ou si le maître de l'ouvrage exerce la faculté de rétractation prévue à l'article L. 271-1.

Le contrat peut prévoir des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier, sous réserve que leur remboursement soit garanti par un établissement habilité à cet effet.

Un décret en Conseil d'Etat fixe la nature de la garantie et les conditions et limites dans lesquelles ces sommes sont versées.

Art. L231-5 ➡ L'obligation, instituée par le deuxième alinéa de l'article L. 261-10, de conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa premier de cet article ne s'applique pas lorsque celui qui procure indirectement le terrain est le constructeur.

Art. L231-5 ➡ I. - La garantie de livraison prévue au k de l'article L. 231-2 couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus.

En cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge :

- a) Le coût des dépassements du prix convenu dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction, la garantie apportée à ce titre pouvant être assortie d'une franchise n'excédant pas 5 p. 100 du prix convenu ;
- b) Les conséquences du fait du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément de prix ;
- c) Les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison excédant trente jours, le montant et le seuil minimum de ces pénalités étant fixés par décret.

La garantie est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréés à cet effet.

II. - Dans le cas où le garant constate que le délai de livraison n'est pas respecté ou que les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception ne sont pas réalisés, il met en demeure sans délai le constructeur soit de livrer l'immeuble, soit d'exécuter les travaux. Le garant est tenu à la même obligation lorsqu'il est informé par le maître de l'ouvrage des faits susindiqués.

Quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse, le garant procède à l'exécution de ses obligations dans les conditions prévues au paragraphe III du présent article.

Au cas où, en cours d'exécution des travaux, le constructeur fait l'objet des procédures de sauvegarde et de redressement judiciaire prévues par le Code de commerce, le garant peut mettre en demeure l'administrateur de se prononcer sur l'exécution du contrat conformément à l'article L. 621-28 dudit code. A défaut de réponse dans le délai d'un mois et sans que ce délai puisse être prorogé pour quelque raison que ce soit, le garant procède à l'exécution de ses obligations. Il y procède également dans le cas où, malgré sa réponse positive, l'administrateur ne poursuit pas l'exécution du contrat dans les quinze jours qui suivent sa réponse.

III. - Dans les cas prévus au paragraphe II ci-dessus et faute pour le constructeur ou l'administrateur de procéder à l'achèvement de la construction, le garant doit désigner sous sa responsabilité la personne qui terminera les travaux.

Toutefois, et à condition que l'immeuble ait atteint le stade du hors d'eau, le garant peut proposer au maître de l'ouvrage de conclure lui-même des marchés de travaux avec des entreprises qui se chargeront de l'achèvement. Si le maître de l'ouvrage l'accepte, le garant verse directement aux entreprises les sommes dont il est redevable au titre du paragraphe I du présent article.

En cas de défaillance du constructeur, le garant est en droit d'exiger de percevoir directement les sommes correspondant aux travaux qu'il effectue ou fait effectuer dans les conditions prévues au e de l'article L. 231-2.

IV. - La garantie cesse lorsque la réception des travaux a été constatée par écrit et, le cas échéant, à l'expiration du délai de huit jours prévu à l'article L. 231-8 pour dénoncer les vices apparents ou, si des réserves ont été formulées, lorsque celles-ci ont été levées.

Art. L231-7 → I. - Dans le cas prévu au d de l'article L. 231-2, le constructeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont le maître de l'ouvrage s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l'ouvrage lui en fait la demande dans les quatre mois qui suivent la signature du contrat.

II. - Est réputé tout écrit tout mandat donné par le maître de l'ouvrage au constructeur ou à un de ses préposés aux fins de percevoir tout ou partie d'un prêt destiné au financement de la construction.

III. - Les paiements intervenant aux différents stades de la construction peuvent être effectués directement par le prêteur, sous réserve de l'accord écrit du maître de l'ouvrage à chaque échéance et de l'information du garant. A défaut d'accord écrit du maître de l'ouvrage à chaque échéance, le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables des paiements qu'il effectue aux différents stades de la construction.

Art. L231-8 → Le maître de l'ouvrage peut, par lettre recommandée avec accusé de réception dans les huit jours qui suivent la remise des clefs consécutive à la réception, dénoncer les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de la réception afin qu'il y soit remédié dans le cadre de l'exécution du contrat.

La disposition prévue à l'alinéa précédent ne s'applique pas quand le maître de l'ouvrage se fait assister, lors de la réception, par un professionnel habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 précitée ou des articles L. 111-23 et suivants ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission.

Art. L231-9 → Une notice d'information conforme à un modèle type agréé par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la consommation est jointe au contrat qui est adressé par le constructeur au maître de l'ouvrage par lettre recommandée avec avis de réception.

Art. L231-10 → Aucun prêteur ne peut émettre une offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat comporte celles des énonciations mentionnées à l'article L. 231-2 qui doivent y figurer au moment où l'acte lui est transmis et ne peut débloquer les fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de garantie de livraison.

Dans les cas de défaillance du constructeur visés au paragraphe II de l'article L. 231-6 et nonobstant l'accord du maître de l'ouvrage prévu au premier alinéa du paragraphe III de l'article L. 231-7, le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables d'un versement excédant le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la construction d'après l'état d'avancement des travaux dès lors que ce versement résulte de l'exécution d'une clause irrégulière du contrat.

Art. L231-11 → Au cas où le contrat défini à l'article L. 231-1 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment, publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation, et, au choix des parties, selon l'une des deux modalités ci-après :

a) Révision du prix d'après la variation de l'indice entre la date de la signature du contrat et la date fixée à l'article L. 231-12, le prix ainsi révisé ne pouvant subir aucune variation après cette date ;

b) Révision sur chaque paiement dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de l'indice défini ci-dessus entre la date de signature du contrat et la date de livraison prévue au contrat, aucune révision ne pouvant être effectuée au-delà d'une période de neuf mois suivant la date définie à l'article L. 231-12 lorsque la livraison prévue doit avoir lieu postérieurement à l'expiration de cette période.

Ces modalités doivent être portées, préalablement à la signature du contrat, à la connaissance du maître de l'ouvrage par la personne qui se charge de la construction. Elles doivent être reproduites dans le contrat, cet acte devant en outre porter, paraphée par le maître de l'ouvrage, une clause par laquelle celui-ci reconnaît en avoir été informé dans les conditions prévues ci-dessus.

La modalité choisie d'un commun accord par les parties doit figurer dans le contrat.

A défaut des mentions prévues aux deux alinéas précédents, le prix figurant au contrat n'est pas révisable.

L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'Etat. Cette limite, destinée à tenir compte des frais fixes, des approvisionnements constitués et des améliorations de productivité, doit être comprise entre 60 p. 100 et 80 p. 100 de la variation de l'indice.

L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou avant celle prévue à l'article L. 231-12 selon le choix exprimé par les parties.

Art. L231-12 ↔ La date prévue pour l'application des deuxième (a) et troisième (b) alinéas de l'article L. 231-11 est celle de l'expiration d'un délai d'un mois qui suit la plus tardive des deux dates suivantes :

a) La date de l'obtention, tacite ou expresse, des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction ;

b) La date de la réalisation de la condition suspensive sous laquelle le contrat a été conclu ou est considéré comme conclu en application des articles 17 et 18 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

Art. L231-13 ↔ Le constructeur est tenu de conclure par écrit les contrats de sous-traitance avant tout commencement d'exécution des travaux à la charge du sous-traitant. Ces contrats comportent les énonciations suivantes :

a) La désignation de la construction ainsi que les nom et adresse du maître de l'ouvrage et de l'établissement qui apporte la garantie prévue à l'article L. 231-6 ;

b) La description des travaux qui en font l'objet, conforme aux énonciations du contrat de construction ;

c) Le prix convenu et, s'il y a lieu, les modalités de sa révision ;

d) Le délai d'exécution des travaux et le montant des pénalités de retard ;

e) Les modalités de règlement du prix, qui ne peut dépasser un délai de trente jours à compter de la date du versement effectué au constructeur par le maître de l'ouvrage ou le prêteur, en règlement de travaux comprenant ceux effectués par le sous-traitant et acceptés par le constructeur ;

f) Le montant des pénalités dues par le constructeur en cas de retard de paiement ;

g) La justification de l'une ou l'autre des garanties de paiement prévues à l'article 14 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance ou de toute autre garantie, délivrée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance, de nature à garantir le paiement des sommes dues au titre du sous-traité.

Copie des contrats de sous-traitance est adressée par le constructeur à l'établissement qui apporte la garantie prévue à l'article L. 231-6.

Chapitre II : Contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture du plan.

Art. L232-1 ↔ Le contrat de louage d'ouvrage n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L. 231-1 et ayant au moins pour objet l'exécution des travaux de gros oeuvre, de mise hors d'eau et hors d'air d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage, doit être rédigé par écrit et préciser :

a) La désignation du terrain ;

b) La consistance et les caractéristiques techniques de l'ouvrage à réaliser ;

c) Le prix convenu forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues, ainsi que les modalités de son règlement au fur et à mesure de l'exécution des travaux ;

d) Le délai d'exécution des travaux et les pénalités applicables en cas de retard de livraison ;

e) La référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage en application de l'article L. 242-1 du Code des assurances ;

f) L'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 précitée ou des articles L. 111-23 et suivants lors de la réception ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission ;

g) L'engagement de l'entrepreneur de fournir, au plus tard à la date d'ouverture du chantier, la justification de la garantie de livraison qu'il apporte au maître de l'ouvrage, l'attestation de cette garantie étant établie par le garant et annexée au contrat.

Art. L232-2 ➔ Les dispositions du dernier alinéa de l'article L. 231-2, de l'article L. 231-6, du paragraphe II de l'article L. 231-4, des articles L. 231-8, L. 231-9 et L. 231-13 sont applicables au contrat prévu au présent chapitre.

Titre IV : Dispositions communes diverses.

Chapitre Ier : Dispositions pénales.

Art. L241-1 ➔ Toute personne qui aura exigé ou accepté un versement, un dépôt de fonds, une souscription ou une acceptation d'effets de commerce en violation des dispositions des articles L. 212-10, L. 212-11, L. 213-9, L. 222-5 et du paragraphe II de l'article L. 231-4 sera punie d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 9 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Art. L241-2 ➔ Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscriptions d'effets de commerce, à l'occasion d'un contrat de société ou de promotion immobilière soumis aux dispositions des titres Ier et II du présent livre, aura détourné tout ou partie de ces sommes sera punie des peines de l'abus de confiance prévues par les articles 314-1 et 314-10 du Code pénal.

Art. L241-3 ➔ Ne peuvent participer, en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à la fondation ou à la gestion des sociétés régies par le titre Ier du présent livre, d'une société régie par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé ou d'une société de promotion immobilière ni à la conclusion d'un contrat de promotion immobilière ou de l'un des contrats régis par les articles L. 231-1 et L. 232-1 les personnes ayant fait l'objet de l'une des condamnations énumérées à l'article 1er de la loi n° 47-1435 du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ou d'une condamnation à une peine d'emprisonnement avec ou sans sursis pour l'une des infractions ci-après :

1° Faux et usage de faux en écriture privée, de commerce ou de banque, faux prévu par les articles 153 et 154 du Code pénal ;

2° Vol, recel, escroquerie, abus de confiance, banqueroute, extorsion de fonds, valeurs ou signatures, délits punis des peines de l'escroquerie, de l'abus de confiance ou de la banqueroute ;

3° Emission de mauvaise foi de chèque sans provision, usure et délit réprimé par l'article 15 de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relative à l'usure, aux prêts d'argent et à certaines opérations de démarchage et de publicité ;

4° Soustraction commise par dépositaire public, concussion commise par fonctionnaire public, corruption de fonctionnaires publics et d'employés des entreprises privées, communication de secrets de fabrique ;

5° Atteinte au crédit de l'Etat, organisation du refus collectif de l'impôt ;

6° Faux témoignage, faux serment, subornation de témoin ;

7° Proxénétisme ou délit puni des peines du proxénétisme ;

8° Délits prévus par les articles L. 241-1 à L. 241-4, L. 242-6, L. 242-17 et L. 242-27 du Code de commerce ;

9° Délit prévu par l'article 13 de la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé ;

10° Délit prévu par l'article 21 de la loi du 13 juin 1941 (1) sur l'exercice de la profession bancaire, délit prévu par le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi du 14 juin 1941 (2) relative à la réglementation et à l'organisation des professions se rattachant à la profession de banquier ;

11° Délit prévu par l'article 4 de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 (3) interdisant certaines pratiques en matière de transactions portant sur des immeubles et des fonds de commerce, et par les articles 16, 17 et 18 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ;

12° Délit prévu par les articles L. 241-1, L. 241-2, L. 241-5, L. 241-6, L. 263-1 et L. 263-2 ;

13° Délit prévu par l'article L. 311-13.

14° Délits prévus par les articles 22 et 31 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 précitée.

Nota : (1) et (2) : Lois abrogées par l'article 94 de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 ; (3) : Loi abrogée par l'article 19 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.

Art. L241-4 → La même interdiction est encourue :

- a) Par les faillis non réhabilités et par les personnes frappées soit de faillite personnelle, soit de l'une des interdictions de diriger, gérer, administrer ou contrôler toute entreprise commerciale prévue aux articles 108 et 109 de la loi n° 67-563 du 13 juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle et les banqueroutes ;
- b) Par les officiers publics et ministériels destitués ;
- c) Par les agréés, syndics et administrateurs judiciaires révoqués ;
- d) Par les membres radiés disciplinairement et à titre définitif, pour manquement à la probité, des professions constituées en ordres.

Nota : Les articles 108 et 109 de la loi n° 67-563 ont été abrogés et transférés sous les articles 189 et 190 de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985. Ces mêmes articles ont codifiés sous les articles L. 625-5 et L. 625-6 du code de commerce par l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000.

Art. L241-5 → Toute personne qui contreviendra à l'interdiction résultant des articles L. 241-3 et L. 241-4 sera punie d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 22 500 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Art. L241-6 → Seront punies d'un emprisonnement de cinq ans et d'une amende de 18 000 euros, ou de l'une de ces deux peines seulement, les infractions aux dispositions des articles L. 214-6 à L. 214-9.

Seront punis des mêmes peines :

1. Le fait soit d'avoir porté des indications volontairement inexactes ou incomplètes dans les contrats ou documents prévus par le décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954, soit d'avoir, dans l'exécution desdits contrats ou documents, volontairement trompé ou tenté de tromper sur la qualité, la quantité ou les dimensions de la construction ou des matériaux, appareils ou produits employés ou fournis ;
2. Le fait de mettre obstacle à l'action des organes de contrôle prévus par ledit décret ;
3. Le fait pour une personne exerçant en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, la gestion d'une société concernée par ces décrets d'avoir, de mauvaise foi, fait, des biens ou du crédit de la société ou des pouvoirs ou des voix dont elle disposait, un usage qu'elle savait contraire à l'intérêt de ladite société, dans un but personnel ou pour favoriser une autre société ou une entreprise quelconque dans laquelle elle était intéressée directement ou indirectement.

Seront punies des mêmes peines les tentatives d'infractions prévues au présent article.

Art. L241-7 → I - Ne peuvent ni procéder habituellement à titre quelconque, directement ou par personne interposée, pour leur compte ou pour celui d'autrui aux opérations mentionnées au décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 présentement abrogé sauf en ses dispositions concernant le conseil de surveillance, reproduites aux articles L. 214-6 à L. 214-9, ni participer en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à la fondation ou à la gestion des sociétés ou autres organismes mentionnés audit décret :

1. Les personnes empêchées d'exercer un commerce en vertu du chapitre VIII du titre II du livre Ier du **Code de commerce**, ainsi que les personnes condamnées en application soit du décret du 14 juin 1938 sur les entreprises d'assurances présentement repris par le **Code des assurances** (livre III, titre II, chapitre VIII et livre V, titre Ier, chapitre IV, section IV), soit des lois des 13 et 14 juin 1941 relatives à la réglementation et à l'organisation de la profession bancaire et des professions qui s'y rattachent (1), soit de la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé, soit de l'article L. 241-6 ;
2. Les personnes ayant fait l'objet d'une condamnation pour une des infractions suivantes : vol, abus de confiance, escroquerie, émission de chèques sans provision, soustraction commise par un dépositaire public, extorsion de fonds ou de valeurs, usure, atteinte au crédit de la nation ou recel de choses obtenues à l'aide de l'une de ces infractions. Toute condamnation pour tentative ou complicité des infractions mentionnées aux deux alinéas qui précèdent entraîne la même interdiction.

II - Les infractions aux dispositions du paragraphe I du présent article sont punies des peines portées à l'article L. 241-6.

III - Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'exécution des contrats en cours au 9 août 1957.

Nota : (1) : Lois abrogées par l'article 94 de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984.

Art. L241-8 → Sera puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende 37 500 euros, ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque, tenu à la conclusion d'un contrat par application de l'article L. 231-1 ou de l'article L. 232-1, aura entrepris l'exécution des travaux sans avoir conclu un contrat écrit ou sans avoir obtenu la garantie de

livraison définie à l'article L. 231-6. Ces infractions peuvent être constatées et poursuivies dans les conditions fixées par les articles L. 450-1, premier et troisième alinéa, L. 450-2, L. 450-3 et L. 450-8 du *Code de commerce*.

Art. L241-9 ➡ Sera puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 18 000 euros, ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque, chargé de l'une des opérations mentionnées à l'article L. 241-8, n'aura pas conclu par écrit un contrat de sous-traitance avant l'exécution des travaux de chacun des lots de l'immeuble ou aura conclu un contrat ne comportant pas l'énonciation prévue à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 231-13.

Nota : Le II de l'article 57 de la loi n° 2003-721 prévoyait une date d'entrée en vigueur de son I au 1er juillet 2004. Cette date a été reportée au 1er novembre 2004 par la loi n° 2004-804.

Chapitre II : Dispositions diverses.

Art. L242-1 ➡ Pour l'application des articles L. 212-10, L. 213-1 et L. 222-1, un immeuble collectif est considéré comme un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation lorsque 10 % au moins de sa superficie est affectée à de tels usages. Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités selon lesquelles les locaux annexes sont décomptés pour l'appréciation de la condition définie ci-dessus.

Art. L242-2 ➡ Des décrets en Conseil d'Etat fixent, en tant que de besoin, les conditions et modalités d'application des titres précédents, et notamment :

Les modalités de règlement du prix à mesure de l'avancement des travaux mentionnés aux articles L. 213-8, b et L. 222-3, sixième alinéa, e et L. 232-1;

Pour l'application de l'article L. 231-2, e, le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la construction d'après le pourcentage de dépenses normalement faites à chacun d'entre eux, tout en laissant, par dérogation à la loi n. 71-584 du 16 juillet 1971 tendant à réglementer les retenues de garantie en matière de marchés de travaux définis par l'article 1779-3° du *Code civil*, un solde de garantie qui ne peut excéder 5 p. 100 du prix total au bénéfice du maître de l'ouvrage jusqu'à son entrée dans les lieux, sous réserve de la faculté pour celui-ci de consigner tout ou partie de ce solde de garantie en cas de litige ;

Les conditions dans lesquelles l'exécution du contrat de promotion immobilière est réputée commencée ;

La nature des garanties énoncées à l'article L. 222-3, sixième alinéa, e ainsi que leurs modalités ;

Les conditions et modalités d'application des articles L. 231-1 à L. 231-13.

Art. L242-3 ➡ Le titre Ier et le titre II du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 ainsi que l'article 80, alinéa 2, de la loi n° 53-80 du 7 février 1953 continuent à s'appliquer aux contrats conclus antérieurement au 31 décembre 1972. Toutes références à l'article 80, alinéa 2, susvisé sont, en tant que de raison, réputées faites aux dispositions du chapitre III du titre Ier du présent livre.

Art. L242-4 ➡ I - Les dispositions des chapitres Ier, II et III du titre Ier, des titres II, III, et des articles L. 241-1 à L. 241-5 du présent livre entrent en vigueur le 31 décembre 1972.

II - Les dispositions des chapitres Ier et III du titre Ier du présent livre sont applicables, à compter de leur date d'entrée en vigueur, aux sociétés constituées antérieurement à ladite date. Toutefois, en ce qui concerne les programmes ayant fait l'objet du dépôt d'une demande de permis de construire ou de la déclaration préalable, prévue à l'ancien article L. 430-3 du *Code de l'urbanisme* avant cette date, les sociétés coopératives de construction ne sont pas tenues de se conformer aux dispositions des articles L. 213-2 à L. 213-9.

Titre V : Bail à construction - Bail à réhabilitation - Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit.

Chapitre Ier : Bail à construction.

Art. L251-1 ➡ Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Le bail à construction est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes. Il est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Toutefois, lorsque le bail prévoit une possibilité d'achat du terrain par le preneur dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété dans les conditions prévues par la section 1 du chapitre III du titre IV du livre IV du présent code et que le preneur lève l'option, le bail prend fin à la date de la vente, nonobstant les dispositions du troisième alinéa.

Art. L251-2 ➡ Les parties conviennent de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions édifiées. À défaut d'une telle convention, le bailleur en devient propriétaire en fin de bail et profite des améliorations.

Art. L251-3 ➡ Le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier.

Ce droit peut être hypothéqué, de même que les constructions édifiées sur le terrain loué ; il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Le preneur peut céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société sont tenus des mêmes obligations que le cédant qui en reste garant jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des constructions que le preneur s'est engagé à édifier en application de l'article L. 251-1.

Le preneur peut consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail.

Art. L251-4 ➡ Le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant aux constructions qu'au terrain. Il est tenu du maintien des constructions en bon état d'entretien et des réparations de toute nature. Il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments s'ils ont péri par cas fortuit ou force majeure ou, s'agissant des bâtiments existant au moment de la passation du bail, par un vice de construction antérieur audit bail. Il répond de l'incendie des bâtiments existants et de ceux qu'il a édifiés. Sauf stipulation contraire du bail, il peut démolir, en vue de les reconstruire, les bâtiments existants.

Art. L251-5 ➡ Le prix du bail peut consister, en tout ou partie, dans la remise au bailleur, à des dates et dans des conditions convenues, d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles.

S'il est stipulé un loyer périodique payable en espèces, ce loyer est affecté d'un coefficient révisable par périodes triennales comptées à partir de l'achèvement des travaux. Toutefois, la première révision a lieu au plus tard dès l'expiration des six premières années du bail.

La variation du coefficient est proportionnelle à celle du revenu brut des immeubles. Le revenu pris pour base de la variation du coefficient est celui de la première année civile qui suit celle de l'achèvement des travaux.

Les contestations relatives à l'application des dispositions des deux précédents alinéas sont portées devant le président du tribunal de grande instance.

En cas de perte des bâtiments, le loyer est maintenu au taux qu'il avait atteint à la date de cette perte jusqu'à reconstruction éventuelle des bâtiments détruits.

Art. L251-6 ➡ Les servitudes passives, autres que celles mentionnées au quatrième alinéa de l'article L. 251-3, privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur et, notamment, les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions, s'éteignent à l'expiration du bail.

Cependant, lorsque le bail prévoit une possibilité d'achat du terrain par le preneur dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété et que le preneur lève l'option conformément au quatrième alinéa de l'article L. 251-1, les privilèges et hypothèques du chef du preneur inscrits avant la levée de l'option ne s'éteignent pas à l'expiration du bail mais conservent leurs effets, jusqu'à leur date d'extinction, sur l'immeuble devenu la propriété du constituant. Ils s'étendent de plein droit au terrain et peuvent garantir les prêts consentis pour l'acquisition dudit terrain.

Par ailleurs, si le bail prend fin par résiliation judiciaire ou amiable, les privilèges et hypothèques mentionnés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteignent qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

Art. L251-7 ➡ Si pendant la durée du bail les constructions sont détruites par cas fortuit ou force majeure, la résiliation peut, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire, qui statue également sur les indemnités qui pourraient être dues.

Art. L251-8 ➡ Les dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 251-3, ainsi que celles de l'avant dernier alinéa de l'article L. 251-5 sont d'ordre public.

Art. L251-9 ➡ Les dispositions des articles L. 251-1, alinéa 3, et L. 251-3, alinéa 3, dans leur rédaction issue des articles 47 et 48 de la loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 ne sont pas applicables aux baux à construction qui ont été conclus avant le 3 janvier 1976.

Les dispositions de l'alinéa 4 de l'article L. 251-5 relatives au cas où les revenus du preneur sont limités par l'effet de dispositions législatives s'appliquent aux baux en cours au 31 décembre 1977.

Chapitre II : Bail à réhabilitation.

Art. L252-1 ➡ Est qualifié de bail à réhabilitation et soumis aux dispositions du présent chapitre le contrat par lequel soit un organisme d'habitations à loyer modéré, soit une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, soit une collectivité territoriale, soit un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail.

Le contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution.

En fin de bail, les améliorations réalisées bénéficient au bailleur sans indemnisation.

Le bail à réhabilitation est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes que l'aliénation. Il est conclu pour une durée minimale de douze ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Art. L252-2 ➡ Le preneur est titulaire d'un droit réel immobilier. Ce droit peut être hypothéqué ; il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Ce droit est cessible nonobstant toute convention contraire. La cession ne peut être consentie qu'à l'un des organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 252-1, avec l'accord du bailleur. Le droit ne peut être cédé que s'il porte sur la totalité de l'immeuble loué. Le cédant demeure garant de l'exécution du bail par le cessionnaire.

Art. L252-3 ➡ La prise d'effet du bail à réhabilitation est subordonnée à la conclusion par le preneur d'une convention prévue à l'article L. 351-2 dont la date d'expiration est identique à celle de ce bail.

Art. L252-4 ➡ Six mois avant la date d'expiration du bail à réhabilitation, le bailleur peut proposer aux occupants un contrat de location prenant effet à cette date. A défaut, le preneur est tenu, au plus tard trois mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. L'occupant qui n'a pas conclu de contrat de location ou accepté l'offre de relogement est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail à réhabilitation. Au terme du bail à réhabilitation, le preneur est tenu de restituer l'immeuble au bailleur libre de location et d'occupation.

Chapitre III : Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit.

Art. L253-1 ➡ L'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une durée minimale de quinze années, en vue de la location de ce ou ces logements.

Art. L253-2 ➡ Les logements dont l'usufruit est détenu par les bailleurs visés à l'article L. 253-1 peuvent être financés par des prêts aidés dans des conditions définies par décret.
Ils peuvent faire l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 351-2, conclue pour une durée identique à celle de l'usufruit.

Art. L253-3 ➡ Le bail doit expressément indiquer, de manière apparente, le statut juridique du logement, préciser le terme ultime du contrat tel que prévu à l'article L. 253-4 et reproduire les termes des articles L. 253-5 à L. 253-7.

Art. L253-4 ➡ Le bail conclu dans le cadre d'un usufruit prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué.

Les deuxième à quatrième alinéas de l'article 595 du Code civil ne s'appliquent pas aux baux soumis au présent article.

Art. L253-5 ➡ Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-propiétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, peut :

- soit proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'usufruit, conforme aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

- soit donner congé pour vendre ou pour occuper le bien selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est dans ce cas valablement donné par le seul nu-propiétaire au locataire.

La notification reproduit les termes du II de l'article L. 253-6 et de l'article L. 253-7.

Art. L253-6 ➡ I. - Un an avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur rappelle au nu-propiétaire et au locataire les dispositions de l'article L. 253-5.

II. - Trois mois avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-propiétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Le non-respect par l'usufruitier-bailleur de cette obligation est inopposable au nu-propiétaire.

Art. L253-7 ➡ Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-propiétaire ni accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.

Art. L253-8 ➡ Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

Titre VI : Ventes d'immeubles à construire ou à rénover.

Chapitre Ier : Ventes d'immeubles à construire.

Art. L261-1 ➡ Ainsi qu'il est dit à l'article 1601-1 du Code civil :

" La vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat.

Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement. "

Art. L261-2 ➡ Ainsi qu'il est dit à l'article 1601-2 du Code civil :

" La vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente. "

Art. L261-3 ➡ Ainsi qu'il est dit à l'article 1601-3 du Code civil :

" La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de

l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. "

Art. L261-4 ➔ Ainsi qu'il est dit à l'article 1601-4 du **Code civil** : "La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeubles à construire substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur. Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire. Ces dispositions s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort."

Art. L261-5 ➔ Ainsi qu'il est dit à l'article 1642-1 du **Code civil** : " Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents.

Art. L261-6 ➔ Ainsi qu'il est dit à l'article 1646-1 du **Code civil** :

" Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3. "

Nota : Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, art. 14 : " L'article 1646-1 du code civil s'applique aux contrats relatifs aux chantiers dont la déclaration réglementaire d'ouverture a été établie postérieurement au 1er janvier 1979 ".

Art. L261-7 ➔ Ainsi qu'il est dit à l'article 1648 du **Code civil** : " L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice. Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents. "

Art. L261-8 ➔ Ainsi qu'il est dit à l'article 2380 du **Code civil** : "Dans le cas de vente d'un immeuble à construire conclue à terme conformément à l'article 1601-2, le privilège du vendeur ou celui du prêteur de deniers prend rang à la date de l'acte de vente si l'inscription est prise avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble."

Art. L261-9 ➔ Lorsque l'un quelconque des locaux composant un immeuble a été vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement, la vente, après achèvement, d'un local compris dans cet immeuble est assujettie aux dispositions de l'article 1646-1 du **Code civil**, reproduit à l'article L. 261-6 du présent code.

Toutefois, l'action éventuellement née en application dudit article ne peut être exercée par les acquéreurs successifs qu'à l'encontre du vendeur originaire.

Art. L261-10 ➔ Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction doit, à peine de nullité, revêtir la forme de l'un des contrats prévus aux articles 1601-2 et 1601-3 du **Code civil**, reproduits aux articles L. 261-2 et L. 261-3 du présent code. Il doit, en outre, être conforme aux dispositions des articles L. 261-11 à L. 261-14 ci-dessous.

Celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il procure directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain à celui qui contracte l'obligation d'effectuer les versements ou les dépôts ci-dessus définis, doit conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa précédent, sauf si le terrain ou le droit est procuré à une société régie par les chapitres Ier, II (sections I et II) et III du titre Ier du présent livre, ou si celui qui les procure est un organisme d'habitations à loyer modéré agissant comme prestataire de service.

Art. L261-11 ➔ Le contrat doit être conclu par acte authentique et préciser : a) La description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu ;

b) Son prix et les modalités de paiement de celui-ci ;

c) Le délai de livraison ;

d) Lorsqu'il revêt la forme prévue à l'article 1601-3 du **Code civil**, reproduit à l'article L. 261-3 du présent code, la garantie de l'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

Toutefois, lorsque la vente concerne une partie d'immeuble, le contrat peut ne comporter que les indications propres à cette partie, les autres précisions prévues à l'alinéa précédent doivent alors figurer, soit dans un document annexé à l'acte, soit dans un document déposé au rang des minutes d'un notaire et auquel l'acte fait référence.

Il doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision.

Il doit, en outre, comporter en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble.

Le règlement de copropriété est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat ; il doit lui être communiqué préalablement.

Lorsqu'avant la conclusion de la vente, le vendeur a obtenu le bénéfice d'un prêt spécial du Crédit foncier de France ou du Comptoir des entrepreneurs, le contrat doit mentionner que l'acheteur a été mis en état de prendre connaissance, dans des conditions fixées par décret, des documents relatifs à l'équilibre financier de l'opération, au vu desquels a été prise la décision de prêt. L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat. Cette nullité ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.

Lorsque la vente a été précédée d'un contrat préliminaire prévu à l'article L. 261-15, seul le contrat de vente est soumis aux dispositions des articles L. 312-15 à L. 312-17 du [Code de la consommation](#).

[Art. L261-11-1](#) ➔ Au cas où le contrat défini à l'article L. 261-11 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment et publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation. La révision ne peut être faite sur chaque paiement ou dépôt que dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de cet indice.

L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'Etat. Cette limite, destinée à tenir compte des frais fixes, de la valeur du terrain et des améliorations de productivité, doit être comprise entre 60 p. 100 et 80 p. 100 de la variation de l'indice.

L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou dépôt.

[Art. L261-12](#) ➔ Dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

Le contrat de vente à terme peut seulement stipuler que des dépôts de garantie seront faits, à mesure de l'avancement des travaux, à un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur par un organisme habilité à cet effet. Les fonds ainsi déposés sont incessibles, insaisissables et indisponibles dans la limite des sommes dues par l'acheteur, sauf pour le paiement du prix.

[Art. L261-13](#) ➔ Nonobstant toutes stipulations contraires, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement ou de dépôt prévues aux articles L. 261-10 à L. 261-12 ne produisent effet qu'un mois après la date de la sommation ou du commandement de payer demeuré infructueux.

Un délai peut être demandé pendant le mois ainsi imparti, conformément aux articles 1244-1 à 1244-3 du [Code civil](#). Les effets des clauses de résolution de plein droit sont suspendus pendant le cours des délais octroyés dans les conditions prévues à l'article 1244 du [Code civil](#). Ces clauses sont réputées n'avoir jamais joué si le débiteur se libère dans les conditions déterminées par le juge.

[Art. L261-14](#) ➔ Le contrat ne peut stipuler forfaitairement, en cas de résolution, le paiement, par la partie à laquelle elle est imputable, d'une indemnité supérieure à 10 p. 100 du prix.

Toutefois, les parties conservent la faculté de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

[Art. L261-15](#) ➔ La vente prévue à l'article L. 261-10 peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.

Ce contrat doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé. Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Ils sont restitués, dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue à l'article L. 312-16 du [Code de la consommation](#) n'est pas réalisée ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.

Est nulle toute autre promesse d'achat ou de vente.

[Art. L261-16](#) ➡ Toute clause contraire aux dispositions des articles L. 261-11 à L. 261-15 du présent code et à celles des articles 1642-1 et 1646-1 du [Code civil](#), reproduits aux articles L. 261-5 et L. 261-6 du présent code, est réputée non écrite.

[Art. L261-22](#) ➡ Un décret en Conseil d'Etat fixe en tant que de besoin les modalités d'application du présent chapitre, et notamment les conditions dans lesquelles les personnes obligées à garantie par application des articles L. 111-13, L. 111-18, L. 261-5 et L. 261-6 peuvent être tenues de se prémunir contre les conséquences pécuniaires qui peuvent résulter de cette garantie.

Chapitre II : Ventes d'immeubles à rénover.

[Art. L262-1](#) ➡ Toute personne qui vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ou destiné après travaux à l'un de ces usages, qui s'engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser, directement ou indirectement, des travaux sur cet immeuble ou cette partie d'immeuble et qui perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux doit conclure avec l'acquéreur un contrat soumis aux dispositions du présent chapitre.

Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction.

Le contrat mentionné au premier alinéa est soumis aux dispositions relatives à la vente d'immeubles existants, et notamment à celles du titre VI du livre III du [Code civil](#), sous réserve de l'application des articles L. 262-2 à L. 262-11 du présent code.

[Art. L262-2](#) ➡ Le vendeur d'un immeuble à rénover demeure maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

La réception des travaux est effectuée pour l'ensemble des travaux à une date unique qui constitue le point de départ des garanties mentionnées au dernier alinéa.

Le vendeur est tenu, pour les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1, par les garanties prévues par les articles L. 111-13, L. 111-15 et L. 111-16, dès lors que les travaux entrent dans le champ d'application de ces articles.

[Art. L262-3](#) ➡ La livraison résulte de l'établissement d'un procès-verbal établi entre le vendeur et l'acquéreur.

Les vices de construction ou les défauts de conformité apparents affectant les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1 sont dénoncés dans l'acte de livraison des travaux ou dans un délai d'un mois après cette livraison. L'action en réparation des vices de construction ou des défauts de conformité ainsi dénoncés peut être intentée dans un délai d'un an après la livraison.

[Art. L262-4](#) ➡ Tout contrat mentionné au premier alinéa de l'article L. 262-1 doit, à peine de nullité, être conclu par acte authentique.

Ce contrat précise :

- a) La description, les caractéristiques de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu et, le cas échéant, la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot en application de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- b) La description des travaux à réaliser précisant, le cas échéant, les travaux concernant les parties communes et ceux concernant les parties privatives ;
- c) Le prix de l'immeuble ;
- d) Le délai de réalisation des travaux ;

e) La justification de la garantie financière d'achèvement des travaux fournie par le vendeur ;
f) Les justifications des assurances de responsabilité et de dommages souscrites par le vendeur concernant les travaux lorsque ceux-ci relèvent des articles L. 111-15 et L. 111-16 du présent code, en application des articles L. 241-2 et L. 242-1 du Code des assurances.

Le contrat doit en outre comporter en annexe, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques des travaux.

Il doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision.

Le règlement de copropriété est communiqué à chaque acquéreur préalablement à la signature du contrat. En tout état de cause, il est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat.

En cas d'inobservation des dispositions du présent article, la nullité du contrat ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant la livraison.

Art. L262-5 ➡ Au cas où le contrat défini à l'article L. 262-1 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment et publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

La révision ne peut être faite sur chaque paiement ou dépôt que dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de cet indice.

L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'Etat.

L'indice servant de base au calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou dépôt.

Art. L262-6 ➡ La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à rénover substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.

Les dispositions du présent article s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

Art. L262-7 ➡ La garantie d'achèvement des travaux est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou par une entreprise d'assurance agréée à cet effet.

Art. L262-8 ➡ L'acquéreur effectue le règlement du prix en fonction de l'état d'avancement des travaux.

Le vendeur ne peut exiger ou accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible.

Art. L262-9 ➡ Toute promesse de vente d'un bien immobilier soumis aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 262-1 doit comporter, à peine de nullité, les indications essentielles relatives à ses caractéristiques, au descriptif et au délai de réalisation des travaux, à son prix, ainsi que l'engagement du vendeur de produire, lors de la signature de l'acte authentique de vente, les justifications de la garantie d'achèvement des travaux et des assurances, respectivement prévues aux e et f de l'article L. 262-4.

Art. L262-10 ➡ Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

Art. L262-11 ➡ Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent chapitre.

Chapitre III : Dispositions communes.

Art. L263-1 ➡ Toute personne qui exige ou accepte un versement en violation des dispositions des articles L. 261-12, L. 261-15 et L. 262-8 est punie d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 9 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Ne sont pas considérés comme des versements au sens du présent article les dépôts de fonds effectués sur un compte bancaire ouvert au nom du déposant et dont celui-ci peut à tout moment disposer sans restriction d'aucune sorte.

Art. L263-2 ➡ Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscriptions d'effets de commerce, à l'occasion d'une vente soumise aux dispositions du présent titre, détourne tout ou partie de ces sommes, est punie des peines prévues aux articles 314-1 et 314-10 du Code pénal.

Art. L263-3 ➔ Ne peuvent procéder habituellement, à titre quelconque, directement ou par personne interposée, pour leur compte ou pour celui d'autrui, aux opérations soumises aux dispositions du présent chapitre les personnes condamnées en application des articles L. 263-1 et L. 263-2, ainsi que celles auxquelles, en application de l'article L. 241-7, il est interdit de procéder aux opérations mentionnées aux articles L. 214-6 à L. 214-9.

Titre VII : Protection de l'acquéreur immobilier.

:

Section 1 : Dispositions générales.

Art. L271-1 ➔ Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Art. L271-2 ➔ Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

Art. L271-3 ➔ Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux ventes par adjudication réalisées en la forme authentique.

Section 2 : Dossier de diagnostic technique.

Art. L271-4 ➔ I. - En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges. Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles [L. 1334-5](#) et [L. 1334-6](#) du [Code de la santé publique](#) ;
2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article [L. 1334-13](#) du même code ;

3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article [L. 133-6](#) du présent code ;

4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article [L. 134-6](#) du présent code ;

5° Dans les zones mentionnées au I de l'article [L. 125-5](#) du [Code de l'environnement](#), l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article [L. 134-1](#) du présent code ;

7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article [L. 134-7](#) ;

8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article [L. 1331-11-1](#) du [Code de la santé publique](#).

Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article [L. 261-1](#). Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.

II. - En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente. L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Art. L271-5 ➔ La durée de validité des documents prévus aux 1° à 4°, 6°, 7° et 8° du I de l'article [L. 271-4](#) est fixée par décret en fonction de la nature du constat, de l'état ou du diagnostic.

Si l'un de ces documents produits lors de la signature de la promesse de vente n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte authentique de vente, il est remplacé par un nouveau document pour être annexé à l'acte authentique de vente.

Si le constat mentionné au 1° établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation, le constat initial étant joint au dossier de diagnostic technique.

Si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une des zones mentionnées au I de l'article [L. 125-5](#) du [Code de l'environnement](#) ou l'arrêté préfectoral prévu au III du même article fait l'objet d'une mise à jour, le dossier de diagnostic technique est complété lors de la signature de l'acte authentique de vente par un état des risques naturels et technologiques ou par la mise à jour de l'état existant.

Art. L271-6 ➔ Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article [L. 271-4](#) ainsi qu'à l'article [L. 134-1](#) sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un

engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article [L. 134-4](#) affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Titre VIII : Dispositions particulières aux départements d'outre-mer.

:

[Art. L281-1](#) ➡ Les dispositions du présent livre ne s'appliquent pas au département de Saint-Pierre-et-Miquelon, à l'exception des articles [L. 211-1](#) à [L. 211-4](#), [L. 221-1](#) à [L. 221-6](#), [L. 222-1](#) à [L. 222-7](#) et [L. 261-1](#) à [L. 261-22](#).

Titre IX : Mesures de protection concernant certains vendeurs de biens immobiliers.

[Art. L290-1](#) ➡ Toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, dont la validité est supérieure à dix-huit mois, ou toute prorogation d'une telle promesse portant sa durée totale à plus de dix-huit mois est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique, lorsqu'elle est consentie par une personne physique.

[Art. L290-2](#) ➡ La promesse de vente mentionnée à l'article [L. 290-1](#) prévoit, à peine de nullité, une indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de 5 % du prix de vente, faisant l'objet d'un versement ou d'une caution déposés entre les mains du notaire.

Titre IX : Dispositions particulières à la Nouvelle-Calédonie

:

[Art. L291-1](#) ➡ Sous réserve des modifications prévues par le présent article, les articles [L. 251-1](#) à [L. 251-8](#) sont applicables en Nouvelle-Calédonie. 1° Au quatrième alinéa de l'article [L. 251-1](#), les mots : " dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété dans les conditions prévues par la section 1 du chapitre III du titre IV du livre IV du présent code " sont supprimés ; 2° Les alinéas 2, 3 et 4 de l'article [L. 251-5](#) sont remplacés par l'alinéa suivant : S'il est stipulé un loyer périodique payable en espèces, ce loyer sera révisé dans les conditions prévues par les institutions compétentes de la Nouvelle-Calédonie. Les contestations relatives à la révision de ce loyer sont portées devant le président du tribunal de première instance.

[Art. L291-2](#) ➡ Les articles [L. 252-1](#), [L. 252-2](#) et [L. 252-4](#) sont applicables en Nouvelle-Calédonie sous réserve de la modification suivante : Au premier alinéa de l'article [L. 252-1](#), les mots : " par le représentant de l'Etat dans le département " sont remplacés par les mots : par les autorités compétentes de la Nouvelle-Calédonie ".

Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement

Titre préliminaire : Dispositions générales relatives aux politiques de l'habitat.

Chapitre préliminaire : Droit au logement.

Art. L300-1 ↔ Le droit à un logement décent et indépendant, mentionné à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'Etat, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

Ce droit s'exerce par un recours amiable puis, le cas échéant, par un recours contentieux dans les conditions et selon les modalités fixées par le présent article et les articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1.

Chapitre 1er : Politiques d'aide au logement.

Art. L301-1 ↔ I. - La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins de logements, de promouvoir la décence du logement, la qualité de l'habitat, l'habitat durable et l'accessibilité aux personnes handicapées, d'améliorer l'habitat existant et de prendre en charge une partie des dépenses de logement en tenant compte de la situation de famille et des ressources des occupants. Elle doit tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation.

II. - Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.

Art. L301-2 ↔ La politique d'aide au logement comprend notamment :

1° Des aides publiques à l'investissement en faveur du logement locatif, à la construction neuve de logements, à l'acquisition avec amélioration de logements existants et aux opérations de restructuration urbaine. Les aides sont majorées lorsque les logements servent à l'intégration de personnes rencontrant des difficultés sociales particulières ;

2° Des aides publiques, accordées sous condition de ressources, aux personnes accédant à la propriété de leur logement, sous la forme d'avances remboursables sans intérêt et de prêts d'accession sociale à taux réduit ;

3° Des aides publiques à l'investissement pour les travaux d'amélioration des logements existants réalisés par les propriétaires bailleurs, dans le parc locatif social et dans le parc privé, ainsi que par les propriétaires occupants sous condition de ressources ;

4° Des aides publiques à l'investissement pour les logements locatifs privés soumis en contrepartie à des conditions de loyer encadré et destinés à des personnes sous condition de ressources ;

5° Des aides personnelles au logement, dont l'aide personnalisée instituée au chapitre 1er du titre V du présent livre, qui sont versées aux locataires ou aux propriétaires accédants, sous condition de ressources.

Art. L301-3 ↔ L'attribution des aides publiques en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux, de celles en faveur de la rénovation de l'habitat privé, de celles en faveur de la location-accession et de celles destinées à la création de places d'hébergement ainsi que, dans les départements et régions d'outre-mer, des aides directes en faveur de l'accession sociale à la propriété, peut être déléguée aux collectivités territoriales et à leurs groupements dans les conditions prévues au présent chapitre. La dotation régionale pour le financement des aides, dont l'attribution est susceptible d'être déléguée, est notifiée au représentant de l'Etat dans la région. Son montant est déterminé en fonction, notamment, des données sociales et démographiques, de l'état du patrimoine de logements ainsi que de la situation du marché locatif.

Le représentant de l'Etat dans la région, après avis du comité régional de l'habitat ou, dans les régions d'outre-mer, du conseil départemental de l'habitat, répartit le montant des crédits publics qui lui sont notifiés entre les différents établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et, pour le reste du territoire, entre les départements. La participation à cette répartition est subordonnée à la conclusion d'une convention avec l'Etat définie aux articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2.

Lorsqu'un département n'a pas conclu de convention avec l'Etat, le représentant de l'Etat dans la région détermine le montant des crédits directement affectés, selon le cas, par le représentant de l'Etat dans le département ou l'Agence nationale de l'habitat, à des opérations situées en dehors du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu la convention prévue à l'article L. 301-5-1. L'affectation de ces crédits tient compte du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et des programmes locaux de l'habitat.

Les établissements publics de coopération intercommunale et les départements qui ont signé une convention en application des articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 sont associés à la définition et à la mise en oeuvre locales des programmes visés aux articles 87 et 107 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.

Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, son président prononce l'agrément des opérations de logement social correspondant aux domaines mentionnés au premier alinéa du présent article.

Le Gouvernement présente, au moment du dépôt du projet de loi de finances, le tableau des dotations notifiées aux préfets de région et de leur répartition intrarégionale effectuée par les préfets.

Art. L301-3-1 → Dans les communes où l'ensemble des logements locatifs sociaux, tels que définis à l'article L. 2334-17 du **Code général des collectivités territoriales**, représente plus de 35 p. 100 des résidences principales, la surface de plancher des logements locatifs bénéficiant au cours de l'année d'un concours financier de l'Etat, pour leur construction, ne peut excéder 80 p. 100 de la surface de plancher des logements commencés l'année précédente dans la commune et ne bénéficiant d'aucun concours de l'Etat.

Il ne peut être dérogé aux dispositions de l'alinéa précédent que sur décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, prise après avis du maire de la commune concernée.

Art. L301-4 → Les communes, les établissements publics de coopération intercommunale, les départements, les régions définissent, dans le cadre de leurs compétences respectives, leurs priorités en matière d'habitat.

Art. L301-5 → Dans le cadre de ses compétences pour promouvoir le développement économique et social et l'aménagement de son territoire, la région définit des priorités en matière d'habitat, après consultation des départements et au vu, le cas échéant, des programmes locaux d'habitat qui lui sont adressés par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de logement.

Art. L301-5-1 → Les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 301-3 et disposant d'un programme local de l'habitat peuvent, pour sa mise en oeuvre, demander à conclure une convention avec l'Etat, par laquelle celui-ci leur délègue la compétence pour décider de l'attribution des aides prévues au même article et procéder à leur notification aux bénéficiaires. Le représentant de l'Etat dans le département, saisi d'une demande tendant à la conclusion d'une convention, notifie, dans un délai de trois mois, son accord ou son refus, qui est motivé. Cette convention est conclue pour une durée de six ans renouvelable. Elle fixe, d'une part, dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, le montant des droits à engagement alloués à l'établissement public de coopération intercommunale et, d'autre part, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention. Elle précise annuellement, au sein des droits à engagement alloués, les parts affectées au logement social ou à l'hébergement d'une part, à l'habitat privé d'autre part. Cette répartition tient compte de l'exécution des programmes définis aux articles 87 et 107 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale. L'établissement public de coopération intercommunale attribue les aides au logement social et à l'hébergement dans la limite de la part correspondante des droits à engagement. La convention définit, en fonction de la nature et de la durée prévisionnelle de réalisation des opérations à programmer, l'échéancier prévisionnel et les modalités de versement des crédits correspondants à l'établissement public de coopération intercommunale. La convention précise les modalités du retrait éventuel des droits à engagement, susceptibles de ne pas être utilisés, ainsi que les conditions de reversement des crédits non consommés. Le montant des crédits de paiement est fixé chaque année en fonction de l'échéancier de versement des crédits, des engagements constatés les années précédentes et des engagements prévisionnels de l'année considérée. Les décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé sont prises par le président de l'établissement public de coopération intercommunale,

par délégation de l'Agence nationale de l'habitat, dans la limite des droits à engagement correspondants, dans le cadre d'un programme d'action fixé après avis d'une commission locale d'amélioration de l'habitat. Elles donnent lieu à paiement par l'Agence nationale de l'habitat, dans des conditions fixées par la convention prévue à l'article L. 321-1-1. Toutefois, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale demande à assurer le paiement direct des aides à leurs bénéficiaires, la convention précitée en prévoit les conditions et notamment les modalités de versement des crédits par l'agence à l'établissement public de coopération intercommunale. La convention fixe, en accord avec la Caisse des dépôts et consignations, l'enveloppe de prêts que cet établissement peut affecter aux opérations définies dans la convention à partir des fonds d'épargne dont il assure la gestion en application de l'article L. 518-2 du Code monétaire et financier. Dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat, la convention peut adapter les conditions d'octroi des aides de l'Etat, selon les secteurs géographiques et en raison des particularités locales et démographiques et de la situation du marché du logement. La convention prévoit les conditions dans lesquelles les conventions mentionnées à l'article L. 353-2 ainsi que les décisions favorables mentionnées au 3° de l'article L. 351-2 sont signées par le président de l'établissement public de coopération intercommunale au nom de l'Etat. Elle peut adapter, pour des secteurs géographiques déterminés, dans des limites fixées par décret en Conseil d'Etat, les plafonds de ressources mentionnés à l'article L. 441-1 pour l'attribution des logements locatifs sociaux. Elle définit les conditions dans lesquelles une évaluation sera effectuée au terme de son application. La convention précise également, le cas échéant, les modalités de mise en oeuvre des dispositions de la section 2 du chapitre II du présent titre. La convention ne peut pas être conclue ou renouvelée avec un établissement public de coopération intercommunale lorsque le représentant de l'Etat estime que les demandes motivées de modifications mentionnées aux cinquième et sixième alinéas de l'article L. 302-2 n'ont pas suffisamment été prises en compte par l'établissement public de coopération intercommunale. La convention peut être dénoncée par le représentant de l'Etat lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution du programme local de l'habitat mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 302-3 sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention.

Art. L.301-5-2 ➡ Le département peut demander à conclure, pour une durée de six ans renouvelable, une convention avec l'Etat par laquelle celui-ci lui délègue la compétence pour décider de l'attribution des aides prévues à l'article L. 301-3 et procéder à leur notification aux bénéficiaires. Hors du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu une convention en application de l'article L. 301-5-1, la convention conclue par le département définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et précise, en application du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les objectifs poursuivis et les actions à mettre en oeuvre en matière de réalisation, de réhabilitation et démolition de logements locatifs sociaux et de places d'hébergement destinées à accueillir les personnes et les familles visées aux articles 1^{er} et 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, ainsi qu'en matière de rénovation de l'habitat privé, notamment dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat. Elle définit les objectifs en matière de lutte contre l'habitat indigne et arrête, le cas échéant, les actions nécessaires à sa résorption. Ces objectifs et actions sont détaillés par zones géographiques. La convention fixe, d'une part, dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, le montant des droits à engagement alloués au département et, d'autre part, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention. Elle précise annuellement, au sein des droits à engagement alloués, les parts affectées au logement social ou à l'hébergement d'une part, à l'habitat privé d'autre part. Cette répartition tient compte de l'exécution des programmes définis aux articles 87 et 107 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale. Le département attribue les aides au logement social et à l'hébergement dans la limite de la part correspondante des droits à engagement. La convention définit, en fonction de la nature et de la durée prévisionnelle de réalisation des opérations à programmer, l'échéancier prévisionnel et les modalités de versement des crédits correspondants au département. La convention précise les modalités du retrait éventuel des droits à engagement susceptibles de ne pas être utilisés, ainsi que les conditions de reversement des crédits non consommés. Le montant des crédits de paiement est fixé chaque année en fonction de l'échéancier de versement des crédits, des engagements constatés les années précédentes et des engagements prévisionnels de l'année considérée. Les décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé sont prises par le président du conseil général, par délégation de l'Agence nationale de l'habitat, dans la limite des droits à engagement correspondants, dans le cadre d'un programme d'action fixé après avis d'une commission locale d'amélioration de l'habitat. Elles donnent lieu à paiement par l'Agence nationale de l'habitat, dans des conditions fixées par la convention prévue à l'article L. 321-1-1. Toutefois, lorsque le département demande à assurer le paiement direct des

aides à leurs bénéficiaires, la convention précitée en prévoit les conditions et notamment les modalités de versement des crédits par l'agence au département. La convention fixe, en accord avec la Caisse des dépôts et consignations, l'enveloppe de prêts que cet établissement peut affecter aux opérations définies dans la convention à partir des fonds d'épargne dont il assure la gestion en application de l'article L. 518-2 du Code monétaire et financier. Dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat, la convention peut adapter les conditions d'octroi des aides de l'Etat, selon les secteurs géographiques et en raison des particularités locales, sociales et démographiques et de la situation du marché du logement. La convention prévoit les conditions dans lesquelles les conventions mentionnées à l'article L. 353-2 ainsi que les décisions favorables mentionnées au 3° de l'article L. 351-2 sont signées par le président du conseil général au nom de l'Etat. Elle peut adapter, pour des secteurs géographiques déterminés, dans des limites fixées par décret en Conseil d'Etat, les plafonds de ressources mentionnés à l'article L. 441-1 pour l'attribution des logements locatifs sociaux. Elle définit les conditions dans lesquelles une évaluation sera effectuée au terme de son application. Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale signe avec l'Etat une convention régie par l'article L. 301-5-1, alors qu'une convention régie par le présent article est en cours d'exécution, cette dernière fait l'objet d'un avenant pour en retrancher, à compter du 1er janvier de l'année suivante, les dispositions concernant l'établissement public.

Art. L301-5-3 → Les dispositions de l'article L. 301-5-1, à l'exception de son septième alinéa, et celles de l'article L. 301-5-2, à l'exception de son huitième alinéa, sont applicables dans les départements et régions d'outre-mer.

Art. L301-5-4 → En Corse, la délégation de compétence prévue à l'article L. 301-5-2 s'exerce au profit de la collectivité territoriale de Corse.

Art. L301-6 → L'octroi des aides de l'Etat en faveur de l'habitat est subordonné au respect des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7.

Chapitre II : Politique locale de l'habitat.

Section 1 : Programme local de l'habitat

Art. L302-1 → Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres. Pour les communes de Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants participent à l'élaboration du programme local de l'habitat. Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1. Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du troisième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées. Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire. Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant : -les objectifs d'offre nouvelle ; -les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ; -les actions et

opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ; -les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ; -la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ; -les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ; -les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants. Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur : -le nombre et les types de logements à réaliser ; -les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ; -l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ; -les orientations relatives à l'application du b de l'article L. 123-2, des 15° et 16° de l'article L. 123-1 et de l'article L. 127-1 du **Code de l'urbanisme**. Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines. Lorsque les périmètres des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat diffèrent de ceux des bassins d'habitat ou des pays, un syndicat mixte visé au livre VII de la cinquième partie du **Code général des collectivités territoriales** peut réaliser des études de cadrage sur l'habitat servant de base à l'élaboration du programme local de l'habitat par le ou les établissements publics de coopération intercommunale ou les communes concernés.

Art. L.302-2 ➡ Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération engageant la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat porte à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte, sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale, en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement, nécessaires pour l'application du quatrième alinéa de l'article L. 302-1. L'établissement public de coopération intercommunale associe à l'élaboration du programme local de l'habitat l'Etat, le cas échéant, le président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 du **Code de l'urbanisme**, les communes et établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme directement concernés ainsi que toute autre personne morale qu'il juge utile. Le projet de programme local de l'habitat, arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, est transmis aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme visés à l'alinéa précédent, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis. Au vu de ces avis, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat. Le représentant de l'Etat, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère. En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat sur le projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère. L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat. Si, dans ce délai, le représentant de l'Etat notifie au président de l'établissement public de coopération intercommunale les demandes de modifications mentionnées aux deux alinéas précédents qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, le programme local de l'habitat ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'Etat de la délibération apportant les modifications demandées.

Art. L302-3 ➔ L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au troisième alinéa de l'article [L. 302-1](#).

Art. L302-4 ➔ Le programme local de l'habitat peut être modifié par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale : a) Pour être mis en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à la politique du logement entrées en vigueur après son adoption ; b) Pour tenir compte des évolutions du contexte démographique, économique et social. Lorsque le périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale est étendu à une ou plusieurs communes, le programme local de l'habitat peut faire l'objet d'une modification, si les communes concernées représentent moins du cinquième de la population totale de l'établissement au terme de cette extension de périmètre. Le projet de modification est transmis pour avis au représentant de l'Etat dans le département ainsi qu'aux personnes morales associées en application de l'article [L. 302-2](#). Leur avis est réputé donné s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet. Le projet de modification est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Art. L302-4-1 ➔ Les articles [L. 302-1](#), [L. 302-2](#), [L. 302-3](#) et [L. 302-4](#), à l'exception de son quatrième alinéa, sont applicables aux communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'un établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'avant-dernier alinéa de l'article [L. 302-1](#).

Section 2 : Dispositions particulières à certaines agglomérations.

Art. L302-5 ➔ Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. En sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décru entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une métropole, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été adopté. A compter du 1er janvier 2008, ces dispositions s'appliquent également, dans les conditions prévues au premier alinéa, aux communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et à 3 500 habitants dans les autres régions et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. Le prélèvement prévu à l'article [L. 302-7](#) est opéré à compter du 1er janvier 2014.

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article [L. 147-1](#) du [Code de l'urbanisme](#) ou d'une servitude de protection instituée en application des articles [L. 515-8](#) à [L. 515-11](#) du [Code de l'environnement](#).

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article [L. 351-2](#) ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article [L. 351-2](#) et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du [Code de l'action sociale et des familles](#). Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du troisième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens suppléants de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

[Art. L302-6](#) ➔ Dans les communes situées dans les agglomérations visées par la présente section, les personnes morales, propriétaires ou gestionnaires de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5, sont tenues de fournir au préfet, chaque année avant le 1er juillet, un inventaire par commune des logements sociaux dont elles sont propriétaires ou gestionnaires au 1er janvier de l'année en cours.

Le défaut de production de l'inventaire mentionné ci-dessus, ou la production d'un inventaire manifestement erroné donne lieu à l'application d'une amende de 1 500 euros recouvrée comme en matière de taxe sur les salaires.

Le préfet communique chaque année à chaque commune susceptible d'être visée à l'article L. 302-5, avant le 1er septembre, les inventaires la concernant assortis du nombre de logements sociaux décomptés en application de l'article L. 302-5 sur son territoire au 1er janvier de l'année en cours, lorsque le nombre de logements sociaux décomptés représente moins de 20 % des résidences principales de la commune. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations.

Après examen de ces observations, le préfet notifie avant le 31 décembre le nombre de logements sociaux retenus pour l'application de l'article L. 302-5.

Un décret en Conseil d'Etat fixe le contenu de l'inventaire visé au premier alinéa, permettant notamment de localiser les logements sociaux décomptés.

[Art. L302-7](#) ➔ A compter du 1er janvier 2002, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article L. 302-5, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue par l'article L. 2334-15 du [Code général des collectivités territoriales](#) lorsque le nombre des logements sociaux y excède 15 % des résidences principales. Ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du [Code général des collectivités territoriales](#) multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice. Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 3 811,23 euros. Le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la commune, pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du [Code général des collectivités territoriales](#), des travaux de viabilisation des terrains ou des biens immobiliers mis ensuite à disposition pour la réalisation de logements sociaux, des moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service des domaines et de la création d'emplacements d'aire permanente d'accueil des gens du voyage, aménagée en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Dans le cas de mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles à un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements locatifs sociaux, le montant éventuellement pris en compte est égal à la différence entre les montants capitalisés du loyer pratiqué pour le terrain ou l'immeuble donné à bail et ceux du loyer estimé par le service des domaines. Si le montant de ces dépenses et moins-values de cession est supérieur au prélèvement d'une année, le surplus peut être déduit du prélèvement de l'année suivante. Dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, ces dépenses sont déductibles les

années suivantes au prorata du nombre de logements locatifs sociaux qu'elles permettent de réaliser au regard des obligations triennales définies à l'article L. 302-8. Un décret en Conseil d'Etat précise la nature des dépenses déductibles et les modalités de déclarations de ces dépenses par les communes. Le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation et de la cotisation foncière des entreprises inscrit à la section de fonctionnement du budget des communes soumises au prélèvement institué au présent article est diminué du montant de ce prélèvement. Celui-ci est imputé sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 2332-2 du *Code général des collectivités territoriales*. Lorsque la commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et lorsque cet établissement public est doté d'un programme local de l'habitat, la somme correspondante est versée à l'établissement public de coopération intercommunale ; en sont déduites les dépenses définies au sixième alinéa et effectivement exposées par la commune pour la réalisation de logements sociaux. Elle est utilisée pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et, notamment dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou dans des zones urbaines sensibles, des opérations de renouvellement et de requalification urbains. A défaut, et hors Ile-de-France, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 324-1 du *Code de l'urbanisme*, si la commune appartient à un tel établissement. A défaut, elle est versée à un fonds d'aménagement urbain, institué dans chaque région, destiné aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social. Dans les départements d'outre-mer, elle est versée aux fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain prévus à l'article L. 340-2 du *Code de l'urbanisme*.

Art. L302-8 ➡ Le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux qui ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20 % du total des résidences principales. Toutefois, lorsqu'une commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière de programme local de l'habitat, celui-ci fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de manière à accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales. L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des communes de la communauté ne peut être inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux dont la réalisation serait nécessaire, dans les communes soumises au prélèvement prévu par le premier alinéa de l'article L. 302-7, pour atteindre 20 % du total des résidences principales de ces communes, chacune de ces dernières devant se rapprocher de l'objectif de 20 %. Les communes non soumises à ce prélèvement ne peuvent se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord.

A Paris, Lyon et Marseille, le programme local de l'habitat fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les arrondissements une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement de manière à accroître la part des logements par rapport au nombre de résidences principales.

Les programmes locaux de l'habitat précisent l'échéancier annuel et les conditions de réalisation, ainsi que la répartition équilibrée de la taille, des logements sociaux soit par des constructions neuves, soit par l'acquisition de bâtiments existants, par période triennale. Ils définissent également un plan de revalorisation de l'habitat locatif social existant, de façon à préserver partout la mixité sociale sans créer de nouvelles ségrégations. A défaut de programme local de l'habitat adopté, la commune prend, sur son territoire, les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation du nombre de logements locatifs sociaux prévus au premier alinéa ci-dessus. Les périodes triennales visées au présent alinéa débutent le 1er janvier 2002.

L'accroissement net du nombre de logements locatifs sociaux prévu pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15 % de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé au premier ou, le cas échéant, au deuxième alinéa et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune. Dans ces communes ou dans les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés au cours de la période triennale écoulée. Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale.

Dans le cas où un programme local de l'habitat ne porte pas sur des périodes triennales complètes, le bilan que la commune doit établir en application de l'article L. 302-9 précise les objectifs de réalisation qui lui incombent année par année, dans le cadre du programme local de l'habitat adopté et indépendamment pour la période non couverte par ce programme.

Art. L302-9 ➔ La collectivité ou l'établissement public de coopération intercommunale ayant approuvé le programme local de l'habitat établi, au terme de chaque période triennale, un bilan portant en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale. Celui-ci est communiqué au comité régional de l'habitat et est rendu public par le représentant de l'Etat dans le département.

Tous les trois ans, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport faisant le bilan du respect par les communes visées à l'article L. 302-5 de leurs obligations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux.

Art. L302-9-1 ➔ Lorsque, dans les communes soumises au prélèvement défini à l'article L. 302-7, au terme de la période triennale échue, les engagements figurant dans le programme local de l'habitat n'ont pas été tenus ou, à défaut de programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser en application du dernier alinéa de l'article L. 302-8 n'a pas été atteint, le préfet informe le maire de la commune de son intention d'engager la procédure de constat de carence. Il lui précise les faits qui motivent l'engagement de la procédure et l'invite à présenter ses observations dans un délai au plus de deux mois.

En tenant compte de l'importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations constatées au cours de la période triennale échue, du respect de l'obligation, visée à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-8, de mettre en chantier, pour chaque période triennale, au moins 30 % de logements locatifs sociaux rapportés au nombre total de logements commencés, des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune et des projets de logements sociaux en cours de réalisation, le préfet peut, par un arrêté motivé pris après avis du comité régional de l'habitat, prononcer la carence de la commune. Par le même arrêté, il fixe, pour une durée maximale de trois ans à compter du 1er janvier de l'année suivant sa signature, la majoration du prélèvement défini à l'article L. 302-7. Le taux de la majoration est égal au plus au rapport entre le nombre des logements sociaux non réalisés et l'objectif total de logements fixé dans le programme local de l'habitat ou déterminé par application du dernier alinéa de l'article L. 302-8. Le prélèvement majoré ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune figurant dans le compte administratif établi au titre du pénultième exercice.

L'arrêté préfectoral peut faire l'objet d'un recours de pleine juridiction.

Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le préfet peut conclure une convention avec un organisme en vue de la construction ou l'acquisition des logements sociaux nécessaires à la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8.

La commune contribue au financement de l'opération pour un montant égal à la subvention foncière versée par l'Etat dans le cadre de la convention, sans que cette contribution puisse excéder la limite de 13 000 euros par logement construit ou acquis en Ile-de-France et 5 000 euros par logement sur le reste du territoire.

Art. L302-9-1-1 ➔ I.-Pour les communes n'ayant pas respecté la totalité de leur objectif triennal, le représentant de l'Etat dans le département réunit une commission chargée de l'examen du respect des obligations de réalisation de logements sociaux. Cette commission, présidée par le représentant de l'Etat dans le département, est composée du maire de la commune concernée, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat si la commune est membre d'un tel établissement, des représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de la commune et des représentants des associations et organisations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, oeuvrant dans le département. Cette commission est chargée d'examiner les difficultés rencontrées par la commune l'ayant empêchée de remplir la totalité de ses objectifs, d'analyser les possibilités et les projets de réalisation de logements sociaux sur le territoire de la commune et de définir des solutions permettant d'atteindre ces objectifs. Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé sur le territoire de la commune, elle peut recommander l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisations de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue. Si la commune a fait l'objet d'un arrêté de carence, la commission peut doubler la majoration prévue par l'arrêté. Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle saisit, avec l'accord du maire concerné, une commission nationale placée auprès du ministre chargé du logement. II.-La commission nationale, présidée par un membre du Conseil d'Etat, est composée de deux membres de l'Assemblée nationale et de deux membres du Sénat, d'un membre de la Cour des comptes, d'un membre du Conseil général des ponts et chaussées, de représentants des associations nationales représentatives des élus locaux, de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées, ainsi que

de représentants des associations et organisations oeuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées désignés par le Conseil national de l'habitat. Cette commission entend le maire de la commune concernée ainsi que le représentant de l'Etat du département dans lequel la commune est située. Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle peut recommander au ministre chargé du logement un aménagement des obligations prévues à l'article L. 302-8. Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé, elle recommande l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisations de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue et la mise en oeuvre de l'article L. 302-9-1. Les avis de la commission sont motivés et rendus publics. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article et fixe la composition des commissions prévues aux I et présent II.

Art. L302-9-2 ➡ Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre, notamment celles nécessitées par la situation particulière des départements d'outre-mer.

Section 3 : Plan départemental de l'habitat.

Art. L302-10 ➡ Un plan départemental de l'habitat est élaboré dans chaque département afin d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département.

Ce plan définit des orientations conformes à celles qui résultent des schémas de cohérence territoriale et des programmes locaux de l'habitat. Le plan prend également en compte les besoins définis par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées et ceux résultant des sorties des établissements d'hébergement ou services figurant au schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale défini à l'article L. 312-4 du *Code de l'action sociale et des familles*.

Ce plan comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat dans le département.

Art. L302-11 ➡ Le plan départemental de l'habitat est élaboré conjointement, pour une durée de six ans, par l'Etat, le département et les établissements publics de coopération intercommunale ayant adopté un programme local de l'habitat ou ayant délibéré pour engager la procédure d'élaboration d'un tel programme.

Art. L302-12 ➡ Les concertations en vue de l'élaboration du plan départemental de l'habitat sont menées par une section départementale du comité régional de l'habitat visé à l'article L. 364-1. Cette section est présidée conjointement par le représentant de l'Etat dans le département et par le président du conseil général.

Section 4 : Objectifs de construction de logements en Ile-de-France

Art. L302-13 ➡ En région d'Ile-de-France, afin d'atteindre l'objectif fixé à l'article 1er de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, le représentant de l'Etat dans la région définit, tous les trois ans, les objectifs annuels de production de nouveaux logements dans des périmètres comprenant un ou plusieurs territoires soumis à l'obligation de réaliser un programme local de l'habitat. Le comité régional de l'habitat, les communes et les établissements publics compétents en matière de programme local de l'habitat concernés sont consultés pour avis, celui-ci étant réputé favorable à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de leur saisine. Les programmes locaux de l'habitat tiennent compte des objectifs fixés au premier alinéa. Un bilan territoire par territoire de l'avancée de la réalisation des objectifs mentionnés au premier alinéa est présenté chaque année au comité régional de l'habitat.

Chapitre III : Opérations programmées d'amélioration de l'habitat

Art. L303-1 ➡ Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat ont pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti. Elles tendent à améliorer l'offre de logements, en particulier locatifs, ainsi qu'à maintenir ou à développer les services de voisinage. Elles sont mises en oeuvre dans le respect des équilibres sociaux, de la sauvegarde du droit des occupants et des objectifs du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ainsi que, s'il existe, du programme local de l'habitat. Ces opérations donnent lieu à une convention entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le syndicat mixte qui aurait reçu mandat de ces derniers, l'Agence nationale de l'habitat et l'Etat.

Cette convention précise :

a) Le périmètre de l'opération ;

b) Le montant total des aides susceptibles d'être accordées par l'Agence nationale de l'habitat, l'Etat et, le cas échéant, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale ou d'autres personnes publiques ou privées, pour l'amélioration de l'habitat, la construction de logements sociaux, l'acquisition de logements en vue de leur amélioration pour un usage locatif social, les baux à réhabilitation et les actions d'accompagnement prévues ;

c) Les actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie prévues par l'Etat, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale ;

d) Les actions destinées à assurer le respect de la diversité de la population dans les quartiers, à maintenir le caractère social de l'occupation des logements et à favoriser le maintien sur place des occupants ;

e) Les actions destinées à assurer le maintien ou l'implantation de services ou d'équipements commerciaux ou artisanaux de proximité.

Avant sa signature, le projet de convention est mis à disposition du public pendant un mois.

Après sa signature, la convention peut être consultée en mairie pendant sa durée de validité.

Lorsqu'un département ou un établissement public de coopération intercommunale a conclu une convention avec l'Etat en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, son représentant signe en lieu et place du représentant de l'Etat et de l'Agence nationale de l'habitat, dans les conditions prévues dans les conventions susmentionnées, les conventions prévues au présent article.

Titre Ier : Mesures tendant à favoriser la construction d'habitations.

Chapitre Ier : Primes et prêts à la construction.

Section 1 : Primes.

Art. L311-1 ➡ Les primes à la construction d'habitations ne sont pas accordées pour les logements dont le titre d'occupation est un accessoire du contrat de travail sauf en ce qui concerne les collectivités locales et les établissements publics qui bénéficient des primes pour tout logement à usage d'habitation construit ou aménagé par leurs soins et pour lequel il ne leur est versé aucune subvention de l'Etat.

Les conditions dans lesquelles certains logements destinés à des salariés agricoles peuvent échapper à cette règle sont fixées par décret.

Art. L311-2 ➡ Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent accepter en remboursement des primes accordées pour favoriser la construction d'habitations les effets émis au profit du Comptoir des entrepreneurs. Le Crédit foncier de France et le Comptoir des entrepreneurs sont subrogés dans l'hypothèque prise par les sociétés de crédit immobilier comme sûreté des avances qu'elles consentent au moyen des prêts qui leur sont accordés par le Crédit foncier de France et le Comptoir des entrepreneurs.

Art. L311-3 ➡ Les locaux dont la création a donné lieu à l'octroi des primes ne peuvent, pendant toute la période au cours de laquelle ces primes sont versées, être transformés en locaux commerciaux ni affectés à la location saisonnière. Le propriétaire est tenu de déclarer l'existence des interdictions prévues à l'alinéa précédent dans tout acte entraînant mutation ou location de l'immeuble.

Toute personne contrevenant aux dispositions du présent article est punie d'une amende de 45 000 euros. Les primes perçues depuis la transformation sont, en outre, sujettes à répétition.

Art. L311-4 ➡ Le bénéfice des primes à la construction instituées par les dispositions réglementaires prises en exécution de la présente section s'applique, dans la limite des crédits prévus, aux collectivités locales et aux établissements publics au titre des logements qu'ils construisent.

Art. L311-5 ➡ Quiconque tente de bénéficier des primes au moyen de fausses déclarations ou de manoeuvres frauduleuses est puni d'une amende de 45 000 euros.

Art. L311-6 ➡ Les personnes ou les sociétés qui construisent pour des tiers, avec le bénéfice des dispositions du présent chapitre, des immeubles à usage d'habitation peuvent être obligées par décret, pris après avis conforme de la commission des finances et de la commission de la production et des échanges de l'Assemblée nationale et avis de la commission correspondante du Sénat, à déposer en consignation les fonds qu'elles reçoivent de ces tiers préalablement à toute acquisition de terrain ou exécution de travaux. Les personnes et les sociétés mentionnées à l'alinéa précédent peuvent obtenir la disposition des fonds consignés dans la mesure où elles justifient de leur affectation pour les constructions prévues.

L'inobservation des dispositions du présent article et des textes d'application subséquents est punie des peines de l'abus de confiance prévues par les articles 314-1 et 314-10 du [Code pénal](#)

Art. L311-7 ➡ Conformément à l'article 56-I de la loi n. 63-1241 du 19 décembre 1963 lorsqu'une société régie par le livre II, titre 1er, chapitre II ou III, du présent code (1re partie) a déposé une demande de prime à la construction non convertible en bonifications d'intérêt, en application du présent chapitre, ainsi que des dispositions réglementaires correspondantes, les contrats de cession de parts sociales doivent être conclus au choix des parties, sous condition suspensive de l'octroi de la prime ou sous condition résolutoire du refus de la prime. A défaut d'option des parties et nonobstant toute stipulation contraire, le contrat est réputé conclu sous condition résolutoire du refus de la prime.

Section 2 : Prêts.

Art. L311-8 ➡ En cas de mutation à titre particulier ou d'attribution par voie de partage total ou partiel de l'actif d'une société réalisée par acte authentique et portant sur un bien grevé d'une inscription hypothécaire prise au profit du crédit foncier de France et du Comptoir des entrepreneurs ou de l'un d'eux pour sûreté d'un prêt spécial à la construction consenti en exécution des dispositions réglementaires du présent code, le débiteur originaire ou, en cas de mutations ultérieures, le dernier débiteur, est déchargé de plein droit de ses obligations à l'égard des établissements prêteurs, obligations dans lesquelles l'acquéreur ou l'attributaire est substitué, également de plein droit, par l'effet de l'acte opérant mutation ou partage, l'hypothèque conservant, sans aucune formalité, tous ses effets sur le bien acquis ou attribué.

Lorsque la mutation ou l'attribution ne porte que sur une partie du bien hypothéqué, la substitution ci-dessus prévue n'a lieu qu'à concurrence de la fraction de créance restant garantie hypothécairement par la partie du bien acquis ou attribué, après division de l'hypothèque.

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux mutations ou partages intervenus antérieurement au 21 mai 1955. Dans le cas où, à la suite de ces mutations ou partages, l'acquéreur ou l'attributaire viendrait à être, par conventions avec les établissements prêteurs, substitué au précédent débiteur pour l'exécution des engagements contractés à l'égard desdits établissements, l'hypothèque conserverait, sans nouvelle formalité tous ses effets sur le bien ou la fraction de bien acquise ou attribuée.

Les dispositions du présent article sont également applicables :

- a) Aux emprunts destinés à être remboursés par des prêts spéciaux différés, consentis en exécution des dispositions réglementaires du présent code lorsque l'opération fait l'objet d'une inscription hypothécaire unique en application de l'article 4, alinéa 2, modifié, de la loi du 10 juin 1853 ;
- b) Aux emprunts contractés dans les conditions prévues au présent article par les titulaires de baux emphytéotiques.

Section 3 : Dispositions communes aux primes et prêts.

Art. L311-10 → Conformément à l'article 56-II de la loi n. 63-1241 du 19 décembre 1963 lorsqu'une société mentionnée à l'article L. 311-7 a déposé une demande de prime convertible en bonifications d'intérêt ou une demande de prêt spécial à la construction, en application du présent chapitre et des dispositions réglementaires correspondantes, les contrats de cession de parts sociales doivent être conclus, au choix des parties, sous condition suspensive de l'octroi de la prime et du prêt spécial ou sous condition résolutoire du refus de la prime ou du prêt spécial. A défaut d'option des parties et nonobstant toute stipulation contraire, le contrat est réputé conclu sous condition résolutoire du refus de la prime ou du prêt.

D'autre part, et nonobstant toute stipulation contraire, la condition résolutoire est toujours sous-entendue pour le cas où la cession entraînerait, pour un fait non imputable au cessionnaire, le retrait de la prime ou du prêt accordé à la société.

Art. L311-11 → Conformément à l'article 56-III de la loi n. 63-1241 du 19 décembre 1963 les conditions prévues aux articles L. 311-7 et L. 311-10, alinéas 1er et 2, pour les cessions de parts sociales sont applicables aux ventes immobilières, lorsqu'une demande de prime ou de prêt spécial à la construction a été déposée en vue de l'édification d'un bâtiment sur le terrain compris dans la vente, sauf si le défaut d'obtention de la prime ou du prêt est imputable à l'acquéreur.

D'autre part et nonobstant toute stipulation contraire, la condition résolutoire est toujours sous-entendue pour le cas où la prime ou le prêt spécial ne pourrait, pour un fait non imputable à l'acquéreur, être transféré à celui-ci.

Art. L311-12 → Conformément à l'article 56-IV de la loi n. 63-1241 du 19 décembre 1963 le cessionnaire ou l'acquéreur peut, même à défaut de réalisation de la condition suspensive prévue aux articles L. 311-7, L. 311-10, alinéas 1er et 2, et L. 311-11, alinéa 1er, exiger l'exécution du contrat de cession ou de la vente. Le cessionnaire ou l'acquéreur est seul fondé à se prévaloir des conditions résolutoires prévues aux articles L. 311-7, L. 311-10 et L. 311-11. La demande de résolution doit être formée dans le délai de quatre mois à compter du jour où le cessionnaire a eu connaissance de la réalisation de la condition.

Art. L311-13 → Est interdite toute publicité concernant les primes et prêts à la construction, prévus par le présent livre, avant l'intervention des décisions accordant ces primes et prêts. Les infractions aux dispositions du présent article sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 9 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Section 4 : Honoraires des architectes et autres techniciens.

Art. L311-14 → Conformément à l'article 85, alinéa 1er, de la loi n. 47-1465 du 4 août 1947, le tarif des honoraires et autres rémunérations alloués aux architectes, ingénieurs ou autres techniciens spécialisés, pour la direction des travaux exécutés au compte de l'Etat, des départements, des communes et des établissements publics nationaux, départementaux et communaux, ou sur subventions de l'Etat et de ces collectivités et établissements, est fixé par décret contresigné par le ministre des finances et les ministres intéressés.

Chapitre II : Garantie de l'Etat-Action des collectivités territoriales et des chambres de commerce et d'industrie territoriales.

Section 1 : Garantie de l'Etat.

Art. L312-1 → La garantie de l'Etat peut être accordée aux prêts consentis par le Crédit foncier de France et le Comptoir des entrepreneurs pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration d'immeubles à usage principal d'habitation, dans les conditions fixées par décrets.

Cette garantie peut également être accordée pour couvrir la différence d'intérêt existant, le cas échéant, au moment de la consolidation, par le Crédit foncier de France, d'une ouverture de crédit ou d'un prêt à moyen terme, entre l'intérêt normal des prêts à long terme au moment de la consolidation et celui en vigueur lors du prêt initial. Toutefois, cette garantie ne joue que si le taux d'intérêt en vigueur lors du prêt de consolidation est supérieur à un maximum fixé par décision administrative.

A compter du 1er janvier 2006, la garantie de l'Etat peut également être accordée aux prêts consentis pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration d'immeubles à usage principal d'habitation, destinés à l'accession sociale à la propriété et attribués aux personnes physiques dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressources fixés par décret. La garantie de l'Etat peut être accordée aux avances remboursables ne portant pas intérêt mentionnées au dernier alinéa du I de l'article 1384 A du **Code général des impôts**, dans les mêmes conditions. L'Etat est garant en dernier ressort de ces prêts.

L'octroi de la garantie de l'Etat est subordonné à une participation financière des établissements qui s'engagent à prendre en charge au moins la moitié en montant des sinistres intervenant sur leurs prêts garantis dans la limite de taux et dans des conditions définis par décret.

Ces prêts peuvent être distribués par tout établissement de crédit ayant signé à cet effet une convention avec l'Etat et avec une société de gestion agissant pour son compte. Les statuts de cette société sont approuvés par décret et le président de son conseil d'administration est nommé par arrêté. Des commissaires du Gouvernement assistent au conseil d'administration de cette société et ont le droit de veto sur toute décision de nature à affecter l'engagement financier de l'Etat lié à sa contribution à la société et à sa garantie.

Art. L312-2 ➔ Le contrôle de chacune des sociétés d'habitations à loyer modéré ainsi que des sociétés immobilières d'économie mixte dont l'objet principal est la construction et la vente d'immeubles à usage d'habitation qui ont, antérieurement au 1er janvier 1965, bénéficié de la garantie de l'Etat en ce qui concerne leurs engagements financiers, est obligatoirement assuré par un commissaire du Gouvernement.

Section 2 : Action des collectivités territoriales.

Art. L312-2-1 ➔ En complément ou indépendamment des aides de l'Etat, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale peuvent apporter des aides destinées à la réalisation de logements locatifs sociaux, à la réhabilitation ou à la démolition de logements locatifs ainsi que de places d'hébergement, ainsi qu'aux opérations de rénovation urbaine incluant notamment la gestion urbaine et les interventions sur les copropriétés dégradées. Ils peuvent également apporter, sous condition de ressources, des aides aux propriétaires occupants pour l'amélioration de l'habitat et aux personnes accédant à la propriété ainsi que des compléments aux aides mentionnées au 5° de l'article **L. 301-2**. Ils peuvent, à cet effet, conclure des conventions avec l'Agence nationale de l'habitat, par lesquelles ils lui confient, en leur nom et pour leur compte, la gestion des aides destinées aux propriétaires bailleurs et occupants.

Art. L312-3 ➔ Les départements, les communes et leurs groupements peuvent soit garantir les emprunts contractés par des sociétés ou organismes ayant pour objet la construction d'immeubles à usage principal d'habitation n'excédant pas les normes de surface et de prix exigées pour l'octroi des prêts prévus par l'article **L. 351-2** (1° et 3°), soit exceptionnellement leur allouer des avances.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, et notamment les conditions d'octroi des garanties ou avances prévues à l'alinéa précédent, ainsi que les règles du contrôle exercé sur les sociétés ou organismes bénéficiaires.

Art. L312-4 ➔ Les départements peuvent, sur délibération du conseil général, prise dans les conditions prévues à l'article 46 de la loi du 10 août 1871, acquérir des actions ou obligations ou recevoir des actions d'apport des sociétés d'économie mixte dont les statuts sont conformes à des statuts types et ayant pour objet la construction d'immeubles à usage principal d'habitation n'excédant pas les normes de surface et de prix exigées pour l'octroi des primes à la construction instituées par les dispositions réglementaires du présent code.

La part du département ou des départements, de la commune ou des communes intéressées ne peut dépasser au total 65 p. 100 du capital social.

Art. L312-4-1 ➔ Les dispositions du premier alinéa de l'article 49 et du paragraphe I de l'article 6 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions modifiée, ne

sont pas applicables aux garanties d'emprunt ou aux cautionnements accordés respectivement par un département ou une commune pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements réalisées avec le bénéfice des prêts aidés par l'Etat.

Art. L312-5 ➔ Les règles générales applicables à la participation des communes à des entreprises privées, prévues notamment par les articles L. 381-1 à L. 381-6 du **CODE DES COMMUNES** sont applicables à la participation des départements aux mêmes entreprises.

Un décret en Conseil d'Etat fixe, en tant de besoin, les modalités d'application de l'article L. 312-4 et de l'alinéa précédent.

Art. L312-5-2 ➔ La région peut :

- a) Compléter l'aide de l'Etat par des subventions, des prêts, des bonifications d'intérêts ou des garanties d'emprunt ;
- b) Accorder des subventions à l'acquisition et à l'aménagement de terrains à bâtir pour faciliter la réalisation des opérations d'habitat à caractère essentiellement social proposées par les collectivités territoriales ;
- c) Engager, seule ou par voie contractuelle, notamment avec l'Etat, un programme d'aides destinées à favoriser la qualité de l'habitat, l'amélioration des quartiers et des logements existants, l'équipement de terrains à bâtir, l'innovation, les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables.

Section 3 : Action des chambres de commerce et d'industrie territoriales.

Art. L312-6 ➔ Les chambres de commerce et d'industrie territoriales sont autorisées à réaliser dans leur circonscription des programmes de construction de logements et d'amélioration de l'habitat soit directement, soit par l'intermédiaire des organismes ou sociétés habilités à construire et à gérer les immeubles destinés à la location ou à l'accession à la propriété.

Pour ces opérations, les chambres de commerce et d'industrie territoriales peuvent être autorisées à émettre des emprunts dans les conditions définies à l'article 22 de la loi du 9 avril 1898.

L'article L. 312-3 est applicable aux chambres de commerce et d'industrie territoriales.

Chapitre III : Participation des employeurs à l'effort de construction.

Section 1 : Participation des employeurs à l'effort de construction.

Art. L313-1 ➔ Les employeurs occupant au minimum vingt salariés, à l'exception de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics administratifs, assujettis à la taxe sur les salaires prévue à l'article 231 du **Code général des impôts**, autres que ceux qui appartiennent à des professions relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale pour lesquelles des règles spéciales ont été édictées en application du a du 3 du même article 231, doivent consacrer des sommes représentant 0,45 % au moins du montant, entendu au sens des règles prévues aux chapitres Ier et II du titre IV du livre II du **Code de la sécurité sociale**, des rémunérations versées par eux au cours de l'exercice écoulé au financement d'actions dans le domaine du logement, en particulier du logement des salariés. L'obligation mentionnée au premier alinéa prend la forme d'un versement à un organisme agréé par le ministre chargé du logement aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction. Les conditions de cet agrément sont définies par décret en Conseil d'Etat. Un employeur peut se libérer de cette obligation en investissant directement en faveur du logement de ses salariés, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Les employeurs qui, au moyen de leurs ressources propres, ont investi au cours d'un exercice une somme supérieure à celle prévue au premier alinéa peuvent reporter l'excédent sur les exercices postérieurs. Le présent article est applicable aux établissements publics industriels et commerciaux ainsi qu'aux organismes à caractère industriel et commercial de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements. L'article L. 1111-2 du **Code du travail** s'applique au calcul de l'effectif mentionné au premier alinéa du présent article.

Art. L313-2 ➡ Les employeurs qui, en raison de l'accroissement de leur effectif, atteignent ou dépassent l'effectif de vingt salariés sont dispensés pendant trois ans du versement prévu à l'article L. 313-1. Le montant de ce versement est réduit respectivement de 75 %, 50 % et 25 % les première, deuxième et troisième années suivant la dernière année de dispense. Les employeurs ayant dépassé l'effectif de vingt salariés avant le 1er septembre 2005 et qui, en 2005, bénéficiaient d'une dispense ou d'une réduction du montant de leur participation continuent à bénéficier de cette dispense ou de cette réduction dans les conditions antérieures. L'alinéa précédent n'est pas applicable lorsque l'accroissement de l'effectif résulte de la reprise ou de l'absorption d'une entreprise ayant employé vingt salariés ou plus au cours de l'une des trois années précédentes.

Dans ce cas, le versement visé au premier alinéa est dû dans les conditions de droit commun dès l'année au cours de laquelle l'effectif de vingt salariés est atteint ou dépassé.

Art. L313-3 ➡ Les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction sont composées des versements des employeurs, des retours des prêts antérieurement consentis à l'aide de ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, des emprunts de l'Union d'économie sociale du logement ainsi que, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, de l'affectation de tout ou partie du résultat des collecteurs agréés. Sont déduits de ces ressources les remboursements aux employeurs par les organismes collecteurs des versements au titre de la participation antérieurement réalisés sous forme de prêts. Ces ressources sont consacrées aux catégories d'emplois suivantes : a) A des aides à des personnes physiques pour leurs projets d'accession à la propriété, de réhabilitation de leur logement, d'accès au logement locatif, de changement de logement ou de maintien dans celui-ci ; b) Au soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux ainsi qu'à la production de logements locatifs intermédiaires ; c) A des interventions à caractère très social dans le domaine du logement, notamment sous la forme d'opérations relatives au logement ou à l'hébergement des personnes défavorisées et de dépenses d'accompagnement social ; d) A la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine ; e) A la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés ainsi qu'au soutien à l'amélioration du parc privé ; f) A la participation à des actions de formation, d'information ou de réflexion menées par des associations agréées par l'Etat ; g) Au versement de compensations à des organismes d'assurance qui proposent des contrats d'assurance contre les impayés de loyer qui respectent un cahier des charges fixé par décret en Conseil d'Etat. Ces interventions peuvent prendre la forme de prêts, d'avances sur travaux, de prises de participation, d'octrois de garantie ou de subventions à des personnes physiques ou morales, à des opérateurs de l'Etat ou à des associations agréées par l'Etat. Les ressources consacrées aux catégories d'emplois visées aux b, c, d et e donnent lieu à des contreparties qui peuvent prendre la forme de droits de réservation portant sur des logements locatifs, dans les conditions prévues par l'article L. 313-26. A compter du 30 juin 2011, le Gouvernement engage, tous les trois ans, une concertation avec les représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'Union d'économie sociale du logement, relative aux emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction. Pour chaque catégorie d'emplois, la nature des emplois correspondants et leurs règles d'utilisation sont fixées par décret en Conseil d'Etat, pris après concertation avec les représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'Union d'économie sociale du logement. La répartition des ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction entre chacune des catégories d'emplois mentionnées au présent article est fixée par un document de programmation établi pour une durée de trois ans par les ministres chargés du logement et du budget après concertation avec les représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'Union d'économie sociale du logement. Ce document de programmation ainsi que les prévisions de crédits correspondantes sont transmis au Parlement lors du dépôt des projets de loi de programmation pluriannuelle des finances publiques. Les enveloppes minimales et maximales consacrées annuellement à chaque emploi ou catégorie d'emplois sont fixées pour une durée de trois ans par décret pris après concertation avec les représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'Union d'économie sociale du logement. Le Parlement est saisi des répartitions annuelles lors du dépôt des projets de loi de finances.

Art. L313-4 ➡ Les employeurs qui, dans le délai d'un an à compter de la fin de l'année civile écoulée, n'ont pas procédé, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, aux investissements prévus à l'article L. 313-1 sont assujettis à une cotisation de 2 p. 100 calculée sur les bases fixées à l'article L. 313-1.

Cette cotisation est recouvrée selon les modalités et sous les suretés, garanties et sanctions applicables aux taxes sur le chiffre d'affaires.

Art. L313-5 ➡ Les investissements à effectuer par les employeurs dans la construction de logements en application de l'article L. 313-1, ainsi que la cotisation prévue à l'article L. 313-4, sont calculés sur le montant des rémunérations

versées au cours de l'année civile écoulée. Le délai d'un an, prévu par ces mêmes articles pour la réalisation des investissements, expire au 31 décembre de l'année suivant celle du versement des rémunérations.

Art. L313-6 ➔ Les agents des administrations compétentes peuvent exiger des employeurs et, le cas échéant, des organismes bénéficiaires des investissements, justification qu'il a été satisfait aux obligations imposées par le présent chapitre.

Ces agents sont astreints au secret professionnel dans les conditions et sous les réserves fixées au Code général des impôts.

Section 2 : Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction.

Art. L313-7 ➔ I. - L'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction est un établissement public industriel et commercial. Elle est chargée d'une mission d'évaluation et de contrôle relative à la participation des employeurs à l'effort de construction. II. # L'agence a un rôle : a) De suivi statistique, comptable et financier de la participation des employeurs à l'effort de construction ; b) De contrôle du respect des conditions d'agrément des organismes collecteurs et de suivi de leur performance en termes de gestion ; c) De contrôle du respect de la réglementation et des obligations de toute nature incombant : # aux organismes collecteurs agréés ; # à l'Union d'économie sociale du logement ; # aux organismes soumis au contrôle, au sens du III de l'article L. 430-1 du Code de commerce, des organismes collecteurs agréés ou de l'Union d'économie sociale du logement ; # aux organismes qui bénéficient, directement ou indirectement, de concours financiers des organismes collecteurs agréés ou de l'Union d'économie sociale du logement ; d) De contrôle de l'emploi de la participation des employeurs à l'effort de construction ; e) D'évaluation de la contribution de la participation des employeurs à l'effort de construction aux catégories d'emplois visées à l'article L. 313-3 ; f) D'assistance à l'administration pour l'élaboration des règles applicables aux organismes collecteurs agréés. III. # Au titre de ses activités, l'agence : a) Détermine la liste, le modèle et les délais de transmission des documents et informations qui doivent lui être remis ; b) Peut demander tous les renseignements, éclaircissements ou justifications nécessaires à l'exercice de sa mission ; c) Peut demander la communication de tout document, notamment comptable ; d) Propose au ministre chargé du logement la désignation de ceux de ses agents habilités à exercer les contrôles nécessaires à l'accomplissement des missions définies au présent article. Ces agents sont astreints au secret professionnel dans les conditions prévues aux articles 226-13 et 226-14 du Code pénal. Ce secret ne peut leur être opposé, sauf par les auxiliaires de justice. Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 et les sociétés d'économie mixte sont exclus du champ de contrôle de l'agence.

Art. L313-8 ➔ Les dispositions des articles L. 612-1, L. 612-2 et L. 612-3 du Code de commerce sont applicables aux organismes collecteurs agréés mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, y compris lorsqu'ils n'atteignent pas les seuils fixés par décret en Conseil d'Etat mentionnés auxdits articles L. 612-1 et L. 612-2.

Art. L313-10 ➔ L'agence gère un fonds de garantie dont les règles d'intervention sont définies par arrêté conjoint des ministres intéressés, afin de faciliter la bonne fin des opérations engagées par les organismes collecteurs agréés autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte. Le fonds de garantie est alimenté par un prélèvement annuel opéré sur les fonds collectés par ces organismes et dont le montant est déterminé par le conseil d'administration de l'agence dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget, ainsi que par les produits financiers résultant du placement de ces sommes.

Art. L313-11 ➔ L'agence est administrée par un conseil d'administration composé de cinq représentants de l'Etat et de trois personnalités désignées par le ministre chargé du logement en raison de leurs compétences en matière de logement. Les modalités d'organisation et de fonctionnement de l'agence sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Art. L313-12 ➔ L'agence est financée, pour son fonctionnement, par un prélèvement opéré chaque année sur les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction visées à l'article L. 313-3. Le montant de ce prélèvement est déterminé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget.

Art. L313-13 ➔ I. # En cas d'irrégularité grave dans l'emploi des fonds, de faute grave dans la gestion, de carence dans la réalisation de l'objet social ou de non-respect des conditions d'agrément, l'agence met l'organisme contrôlé en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile. Les manquements mentionnés au premier alinéa incluent les cas où un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement ne

souscrit pas sa quote-part au capital de l'union, ne s'acquitte pas des contributions prévues aux articles [L. 313-20](#) et [L. 313-25](#), réalise des opérations en méconnaissance du 8° de l'article [L. 313-19](#) ou manque, de manière grave et répétée, aux recommandations de l'union.

II. # En cas de carence d'un organisme contrôlé à l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, l'agence peut proposer au ministre chargé du logement :

a) De prononcer une sanction pécuniaire dont le montant est fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés ainsi que de la situation financière et de la taille de l'organisme intéressé. Cette sanction, qui ne peut excéder deux millions d'euros, est recouvrée comme en matière d'impôts directs. Son produit est versé à l'agence ;

b) D'interdire, pour une durée d'au plus dix ans, à un ou plusieurs membres ou anciens membres des organes dirigeants de participer aux organes de l'organisme, des organismes ayant un objet semblable ainsi qu'aux organes délibérants et de direction d'organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article [L. 411-2](#) et des sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux ;

c) De prononcer les sanctions suivantes, en fonction de la nature de l'organisme :

s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé, le retrait de l'agrément ;

s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article [L. 313-18](#), la suspension du conseil d'administration. S'il prononce cette suspension, le ministre chargé du logement peut charger l'agence de prendre les mesures conservatoires qui s'imposent ;

s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé autre que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l'article [L. 313-18](#), de proposer au ministre de tutelle de cet organisme de suspendre les organes de direction ou d'en déclarer les membres démissionnaires d'office ;

s'il s'agit d'un organisme bénéficiant de concours financiers à partir de ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, l'interdiction de bénéficier de tels concours pour une durée d'au plus dix ans. La sanction est prononcée après avoir mis l'organisme contrôlé en mesure de présenter ses observations. Dans les cas de manquements mentionnés au second alinéa du I, la sanction est prononcée après avis de l'union.

III. # En cas d'urgence, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'agence rendu dans un délai qui ne peut excéder huit jours, prononcer ou proposer les sanctions mentionnées aux deuxième à quatrième alinéas du c du II.

[Art. L313-14](#) ↔ En cas de retrait d'agrément d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article [L. 313-18](#), le ministre chargé du logement procède, par arrêté pris sur proposition ou après avis de l'agence, à sa dissolution et nomme, par le même arrêté, un liquidateur.

[Art. L313-15](#) ↔ En cas de dissolution judiciaire d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article [L. 313-18](#), l'actif net dégagé par la liquidation ne peut être attribué qu'à un organisme de même nature. En cas de dissolution volontaire ou statutaire d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article [L. 313-18](#), l'actif net dégagé par la liquidation est attribué à un organisme de même nature. L'organisme est désigné par le ministre chargé du logement, après proposition de l'agence.

En cas de liquidation administrative d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article [L. 313-18](#), la situation active et passive résultant de l'encaissement et de l'emploi des ressources au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction est attribuée à un organisme de même nature. L'organisme est désigné par le ministre chargé du logement, après proposition de l'agence.

[Art. L313-16](#) ↔ En cas de retrait d'agrément d'un organisme collecteur agréé autre que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l'article [L. 313-18](#), le ministre chargé du logement transfère, sur proposition ou après avis de l'agence, la situation active et passive résultant de l'encaissement et de l'emploi des ressources au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction à un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article [L. 313-18](#) qu'il désigne. Il nomme à cet effet, auprès de l'organisme concerné, un administrateur chargé de procéder au transfert.

[Art. L313-16-3](#) ↔ Le fait de faire obstacle au contrôle de l'agence rend passible, après mise en demeure restée vaine, l'organisme contrôlé d'une amende de 15 000 euros maximum. La pénalité est prononcée par l'autorité administrative et recouvrée au profit de l'Etat comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Section 3 : Union d'économie sociale du logement.

Art. L313-17 ➡ L'Union d'économie sociale du logement est une société anonyme coopérative à capital variable, soumise aux règles applicables aux unions d'économie sociale régies, notamment, par le titre II bis de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et au livre II du **Code de commerce**, sous réserve des dispositions du présent chapitre.

Art. L313-18 ➡ L'Union d'économie sociale du logement a pour seuls associés :

- à titre obligatoire, chaque organisme collecteur agréé aux fins de participer à la collecte des sommes définies à l'article **L. 313-1** et ayant le statut d'association à caractère professionnel ou interprofessionnel ;
- à titre obligatoire, chaque chambre de commerce et d'industrie agréée aux fins de participer à la collecte des sommes définies à l'article **L. 313-1** ;
- sur sa demande, toute organisation interprofessionnelle et représentative au plan national de salariés ou d'entreprises assujetties au versement de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Art. L313-19 ➡ L'Union d'économie sociale du logement :

1° Représente les intérêts communs de ses associés ;

2° Gère les fonds mentionnés à l'article **L. 313-20** ;

3° Assure la mise en œuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, dans les conditions définies à l'article **L. 313-3**, par les associés collecteurs ou par elle à partir de ressources appelées auprès des associés collecteurs ;

4° Mobilise l'ensemble des associés collecteurs pour la mise en œuvre de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, notamment par l'utilisation d'une partie des contrats de réservation mentionnés à l'article **L. 313-26** dont ils sont titulaires ;

5° Veille à :

la bonne application, dans les sociétés mentionnées à l'article **L. 422-2** dont les organismes collecteurs sont actionnaires de référence au sens de l'article **L. 422-2-1**, de la politique nationale de l'habitat et de rénovation urbaine définie dans les conventions conclues par l'Etat avec l'union regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ;

permettre le regroupement des actions de ces mêmes sociétés détenues par les associés collecteurs sans pouvoir organiser de concentration nationale ;

donner des consignes de vote sur les décisions prises en assemblée des actionnaires ou des administrateurs de ces mêmes sociétés lorsqu'elles portent sur des opérations liées à leur capital ;

assurer, dans les sociétés dont les organismes collecteurs sont actionnaires de référence, le respect des principes déontologiques qu'elle fixe ;

6° Assure :

la coopération entre associés ;

la coordination des tâches de collecte ;

l'harmonisation des modalités d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

en liaison avec l'Agence nationale d'information sur le logement et les associations départementales d'information sur le logement qui ont signé une convention avec l'Etat, l'information sur le logement des salariés ;

l'amélioration de la gestion des associés collecteurs ;

7° Elabore, dans l'intérêt commun, des recommandations aux associés aux fins mentionnées aux 3° à 6°. Ces recommandations s'imposent aux associés collecteurs ;

8° Donne, en considération des intérêts communs qu'elle représente et des objectifs des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, un avis conforme préalablement aux opérations par lesquelles les associés collecteurs :

constituent, cèdent ou transfèrent des créances ou accordent des subventions avec les fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, dans des conditions qui dérogent aux recommandations mentionnées au 7° ;

convertissent ou transforment en titres ou subventions des créances constituées avec les fonds de même provenance ;

prennent ou cèdent des participations financées avec les fonds de même provenance ;

9° Assure, dans les limites fixées par ses statuts, la gestion d'autres intérêts communs de ses associés et contribue au développement de leurs activités. Ces opérations sont retracées dans une comptabilité distincte.

Les associés collecteurs communiquent à l'union les renseignements nécessaires à l'exercice de sa mission.

L'Union d'économie sociale du logement est administrée par un conseil de surveillance et un directoire. Ses statuts sont approuvés par décret. ;

Nota : Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 article 8 XI : Les conventions passées entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement en application de l'article L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation dans sa version en vigueur avant la publication de la présente loi prennent fin à compter de la publication du décret en Conseil d'Etat prévu par le dernier alinéa de l'article L. 313-3 du même code dans sa version issue de la présente loi et, au plus tard, le 30 juin 2009.

Art. L313-20 ➡ I. # L'Union d'économie sociale du logement dispose d'un fonds d'intervention, d'un fonds d'interventions sociales et d'un fonds de garantie universelle des risques locatifs. II. # Le fonds d'intervention contribue à la bonne adaptation des ressources des associés collecteurs aux besoins locaux et à la bonne exécution par l'union des politiques nationales et locales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction. III. # Le fonds d'interventions sociales finance les actions mentionnées au c de l'article L. 313-3. Il peut notamment garantir les loyers et charges dus aux propriétaires des logements par des organismes mentionnés à l'article L. 365-4 exerçant des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, lorsque ces organismes sous-louent lesdits logements à des personnes éprouvant des difficultés particulières au sens du II de l'article L. 301-1. IV. # Le fonds de garantie universelle des risques locatifs assure le versement des compensations mentionnées au g de l'article L. 313-3. Ce versement ne constitue pas une activité de réassurance au sens de l'article L. 310-1-1 du Code des assurances . Le fonds de garantie universelle des risques locatifs peut également verser des garanties de loyers et charges aux bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième à cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés. En dehors des contributions des associés collecteurs et de toutes ressources de l'Union d'économie sociale du logement, le fonds de garantie universelle des risques locatifs est alimenté par une fraction des primes ou cotisations qui lui sont confiées par les organismes d'assurance qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant le cahier des charges sociales mentionné au g de l'article L. 313-3. Il peut également recevoir des versements de l'Etat au titre des locataires que ce dernier prend en charge, dans des conditions fixées par convention entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement, ainsi que des contributions volontaires des collectivités territoriales ou de leurs groupements. V. # L'union garantit l'équilibre financier de chaque fonds. Chaque associé collecteur apporte sa contribution à chaque fonds. Le conseil de surveillance de l'union fixe le montant des contributions sous la forme : # de versements ; # de transferts de créances constituées avec des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ; # ou d'inscriptions, au bilan de ces associés, de dettes dont le paiement à l'union est garanti par les actifs des associés issus de cette participation. Chaque fonds peut également être alimenté par toutes ressources de l'union. Sont retracées dans une comptabilité distincte, respectivement : # les opérations de chacun des fonds ; # au sein du fonds d'intervention, les opérations relatives à chacune des politiques d'emploi mentionnées au 3° de l'article L. 313-19 ; # au sein du fonds de garantie universelle des risques locatifs, les opérations mentionnées au premier alinéa du IV du présent article, d'une part, et celles mentionnées au deuxième alinéa du même IV, d'autre part. VI. # Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de l'union, fixe les règles de gestion et de fonctionnement du fonds d'interventions sociales et du fonds de garantie universelle des risques locatifs.

Art. L313-21 ➡ Le conseil de surveillance de l'union détermine les orientations de l'activité de l'union et veille à leur mise en œuvre. Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de l'union et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il arrête les recommandations mentionnées à l'article L. 313-19 et les avis de l'union prévus par la loi ou la réglementation. Il autorise le recours à l'emprunt. Le conseil de surveillance comporte cinq représentants permanents au plus désignés par les organisations d'employeurs associées et cinq représentants permanents au plus désignés par les organisations de salariés associées. Un suppléant de chacun de ces représentants est désigné dans les mêmes conditions. Le conseil de surveillance est présidé par l'un des représentants désignés par les organisations d'employeurs associées. Les représentants et leurs suppléants ne peuvent être propriétaires d'actions de l'union. Le conseil se réunit au moins trois fois dans l'année. Le directoire est chargé de la mise en œuvre des délibérations prises par le conseil de surveillance. Il rend compte de son activité à chaque réunion du conseil de surveillance.

Art. L313-22 ➡ Le budget et les comptes annuels de l'Union d'économie sociale du logement sont arrêtés par le conseil de surveillance. Leur état d'avancement est présenté trois fois par an au conseil de surveillance, assorti de propositions de mesures correctrices en cas de décalage important par rapport aux prévisions.

Art. L313-23 ➡ Trois commissaires du Gouvernement représentent l'Etat auprès de l'Union d'économie sociale du logement. Chaque commissaire du Gouvernement peut disposer d'un suppléant. Ils assistent aux séances du conseil

de surveillance. Ils peuvent se faire communiquer tous documents. Chaque commissaire du Gouvernement peut demander l'inscription d'un ou de plusieurs points à l'ordre du jour.

Les commissaires du Gouvernement peuvent, dans un délai de quinze jours suivant la prise de la délibération, opposer conjointement leur veto :

aux délibérations non compatibles avec le respect de l'équilibre entre les emplois et les ressources des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

aux délibérations non conformes à la réglementation.

Art. L313-24 ➡ Toute augmentation du capital de l'union par incorporation des réserves, bénéfices ou primes d'émission est interdite, sauf dérogation accordée par l'autorité administrative.

L'union ne peut procéder à l'amortissement de son capital et ne peut servir aucun dividende, intérêt ou rémunération de quelque nature que ce soit à son capital.

Le prix maximal de cession des actions de l'union est limité au montant nominal de ces actions.

Les opérations intervenues en violation des dispositions du présent article sont frappées d'une nullité d'ordre public.

Art. L313-25 ➡ Pour ses frais de fonctionnement afférents aux attributions prévues l'article L. 313-19, l'union dispose d'un prélèvement opéré chaque année sur les sommes collectées par les associés collecteurs. Elle en détermine le montant annuel dans la limite d'un plafond fixé par l'autorité administrative.

Une fraction des sommes prélevées peut être reversée par l'union aux organisations interprofessionnelles d'employeurs et de salariés associées, en défraiement forfaitaire des charges que représente leur participation à l'ensemble des travaux et activités de l'union et de ses associés collecteurs.

L'assemblée générale de l'union détermine annuellement le montant du défraiement qui est réparti par le conseil de surveillance entre les organisations interprofessionnelles d'employeurs et de salariés associées sur la base d'un dossier établi par chaque organisation décrivant la nature des dépenses envisagées et rendant compte de l'emploi des sommes perçues au titre de l'année précédente. Ce défraiement est exclusif de tous autres défraiements, indemnisations ou rémunérations par l'union de ces organisations et de leurs représentants permanents.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle au remboursement des frais de mission exposés dans le cadre de leurs fonctions par les représentants permanents de ces organisations.

Section 4 : Dispositions diverses.

Art. L313-26 ➡ Le contrat de réservation conclu au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction est une convention par laquelle une personne, en contrepartie du versement de fonds issus de cette participation, s'oblige à affecter, pour une durée déterminée, des logements locatifs à l'usage de personnes désignées par son cocontractant.

Nonobstant toute clause contraire, toute aliénation de ces logements substitue de plein droit l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur, y compris celles résultant du contrat de réservation annexé au contrat de vente. Cette disposition ne s'applique pas aux logements vendus dans les conditions prévues à l'article L. 443-9.

Art. L313-26-1 ➡ Lorsque, dans le cadre d'un dispositif d'accession sociale à la propriété par portage foncier prévu par décret en Conseil d'Etat un bail à construction est signé par une personne morale désignée par un associé de l'Union d'économie sociale du logement et par un ménage accédant pour la première fois à la propriété de sa résidence principale et disposant de ressources inférieures à des plafonds fixés par voie réglementaire, les droits résultant du bail à construction ne peuvent être cédés qu'en totalité et avec l'agrément du bailleur.

Cet agrément est accordé de plein droit si le cessionnaire acquiert pour la première fois sa résidence principale, dispose de ressources inférieures aux plafonds mentionnés au premier alinéa et destine l'habitation concernée à l'usage exclusif de sa résidence principale.

Dans le cas contraire, l'agrément n'est accordé que si le cessionnaire s'engage à verser un loyer périodique fixé par le contrat de bail à construction ou à lever l'option de la promesse de vente afférente au terrain, dans les conditions prévues par le bail à construction et dans un délai maximal de trois mois à compter de la date de cession.

Le présent article ne s'applique pas en cas de défaillance constatée du preneur à l'égard d'un créancier hypothécaire ayant financé la réalisation des constructions, en cas de vente amiable avec l'accord du créancier ou en cas de saisie à l'initiative de ce dernier.

Art. L313-26-2 ➔ Un quart des attributions, réparties programme par programme, de logements pour lesquels les organismes collecteurs agréés associés de l'Union d'économie sociale du logement disposent de contrats de réservation est réservé aux salariés et aux demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence en application de l'article L. 441-2-3. Les personnes recevant une information concernant les salariés ou les demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires au sein d'un organisme collecteur sont préalablement habilités à cet effet, par décision du représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme collecteur, et sont tenues au secret professionnel.

Art. L313-27 ➔ Le prix maximal de cession des parts ou actions des sociétés immobilières dont 50 % au moins du capital ont été souscrits au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction par des organismes agréés à collecter cette participation ou par des employeurs, à l'exception de celles d'entre ces sociétés qui ont le statut d'organisme d'habitations à loyer modéré, ne peut être ni supérieur à leur valeur dans la situation nette de la société ni supérieur à leur valeur nominale majorée de 50 %. Une dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent peut être accordée par le ministre chargé du logement, après avis de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction, à la demande d'un actionnaire d'une de ces sociétés ayant acquis ses parts ou actions avant la publication de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques à un prix supérieur à celui résultant de l'application dudit alinéa, et qui démontrerait que la cession de ses titres à ce prix entraînerait pour lui une spoliation. Toute cession de parts ou d'actions en violation des dispositions du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public.

Art. L313-28 ➔ Les statuts des sociétés mentionnées à l'article L. 313-27 doivent contenir des clauses conformes à des clauses types fixées par décret. Ce décret peut en outre apporter des restrictions aux règles d'usage et d'aliénation du patrimoine de ces sociétés.

Ces sociétés, lorsqu'elles ont été constituées antérieurement à la publication de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques, doivent mettre leurs statuts en conformité avec les clauses types mentionnées à l'alinéa précédent, dans un délai de douze mois après la publication du décret établissant ces clauses types.

Si l'assemblée des actionnaires ou des associés n'est pas en mesure de statuer régulièrement sur cette mise en conformité dans le délai imparti, le projet de mise en conformité des statuts est soumis à l'homologation du président du tribunal de commerce statuant sur requête des représentants légaux de la société.

Il sera interdit aux présidents, administrateurs ou gérants de ces sociétés qui, volontairement, n'auront pas mis ou fait mettre les statuts en conformité avec les clauses types dans le délai imparti, pendant un délai de cinq années, de diriger, administrer ou gérer à un titre quelconque une des sociétés immobilières concernées par le présent article, et d'engager la signature d'une de ces sociétés.

Art. L313-29 ➔ Ne peuvent participer en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, pour leur compte ou pour celui d'autrui, à la fondation ou à la gestion d'organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction :

1° Les personnes condamnées pour crime de droit commun, faux en écritures privées, de commerce ou de banque prévus par l'article 441-1 du nouveau **Code pénal**, banqueroute, vol, abus de confiance, escroquerie, soustraction commise par dépositaire public, extorsion de fonds, de signatures, de valeurs, émission de chèque sans provision, atteinte au crédit de l'Etat, faux serment, faux témoignage, subornation de témoins ou pour tentative ou complicité d'un des crimes ou délits ci-dessus mentionnés;

2° Les personnes condamnées pour l'un des délits prévus, soit par la loi n° 57-908 du 7 août 1957 favorisant la construction de logements et les équipements collectifs, lorsque la condamnation comporte l'interdiction de se livrer à l'une des activités citées au présent article, soit par l'ordonnance n° 58-1229 du 16 décembre 1958 portant réglementation des agences de transactions immobilières, ou par la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 interdisant certaines pratiques en matière de transaction portant sur des immeubles et des fonds de commerce lorsque la condamnation comporte fermeture définitive de l'établissement;

3° Les personnes empêchées d'exercer un commerce en vertu du chapitre VIII du titre II du livre Ier du **Code de commerce**, ainsi que les personnes condamnées en application, soit du décret du 14 juin 1938 sur les entreprises d'assurances, repris par le **Code des assurances**, livre III, titre II, chapitre VIII, et livre V, titre Ier, chapitre IV, section IV, soit des lois des 13 et 14 juin 1941 relatives à la réglementation et à l'organisation de la profession bancaire et des professions qui s'y rattachent, soit de la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé, soit de l'article L. 241-6 ;

4° Les faillits non réhabilités ;

5° Les anciens officiers ministériels destitués ou révoqués ;

6° Les avocats, architectes, experts comptables, comptables agréés, géomètres experts rayés de leur ordre par mesure disciplinaire;

7° Les personnes interdites et les personnes suspendues en application de l'article L. 313-13.

Art. L313-30 → Les infractions aux dispositions de l'article L. 313-29 sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 18 000 euros, ou de l'une de ces deux peines seulement.

Art. L313-31 → Les dispositions du premier alinéa de l'article L. 423-11 sont applicables aux administrateurs et aux salariés des organismes collecteurs agréés ainsi qu'aux administrateurs et aux salariés de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction.

Art. L313-32 → Est puni d'un emprisonnement de cinq ans et d'une amende de 150 000 euros le fait pour un dirigeant d'un organisme collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction de faire, de mauvaise foi, à des fins personnelles directes ou indirectes et dans l'exercice de ses fonctions :

- des biens ou du crédit de l'organisme un usage contraire à l'objet de celui-ci ;

- des pouvoirs qu'il possédait ou des voix dont il disposait un usage contraire à l'objet de l'organisme.

Art. L313-32-1 → Pour la mise en œuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, les collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement reçoivent une partie des sommes collectées au titre de l'article L. 313-1 par les organismes, agréés aux fins de les collecter, ayant le statut d'organismes d'habitations à loyer modéré ou de sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux.

Ce versement aux collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement, fixé à deux tiers du montant total des sommes collectées, par chaque organisme, au titre de l'article L. 313-1 au cours de l'année précédente, est effectué avant le 30 juin de chaque année, accompagné d'une déclaration également adressée au représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme.

Les organismes soumis à ce versement qui ne s'en sont pas acquittés avant le 30 juin de chaque année sont passibles d'une pénalité dont le montant est au plus égal aux sommes collectées au cours de l'année précédente, prononcée par le ministre chargé du logement après que l'organisme a été appelé à présenter ses observations. Ces pénalités sont recouvrées au profit de l'Etat comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Nota : Loi n° 2006-872, art. 101 II : Ces dispositions s'appliquent aux sommes collectées au titre de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation entre le 1er janvier 2006 et le 31 décembre 2009.

Art. L313-33 → Les statuts de l'association pour l'accès aux garanties locatives sont approuvés par décret. Sont commissaires du Gouvernement auprès de l'association les commissaires du Gouvernement auprès de l'Union d'économie sociale du logement. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23. L'article L. 313-22 s'applique également à l'association. L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes et de l'inspection générale des finances et à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics, est d'organiser le dispositif de garantie des risques locatifs mentionné au IV de l'article L. 313-20.

Nota : Ordonnance n° 2009-864 art. 27 IV. - Les dispositions de l'article 21 s'appliquent aux projets de contrat soumis à l' et en vue desquels un avis d'appel public à la concurrence est envoyé ou une consultation engagée à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

Art. L313-34 → Les statuts de l'association foncière logement sont approuvés par décret. Sont commissaires du Gouvernement auprès de l'association les commissaires du Gouvernement auprès de l'Union d'économie sociale du logement. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23. L'article L. 313-22 s'applique également à l'association. L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes et de l'inspection générale des finances et à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics, est de réaliser des programmes de logements contribuant à la mixité sociale des villes et des quartiers. Ces programmes concernent, d'une part, la réalisation de logements locatifs libres dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de rénovation urbaine et, d'autre part, la réalisation de logements locatifs sociaux dans les agglomérations se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. L'association est autorisée à contribuer par transfert d'actifs au financement des régimes de retraite complémentaire obligatoires des salariés du secteur privé par répartition, institués par voie d'accords collectifs interprofessionnels. Les apports et subventions reçus par cette association conformément à son objet pour le financement de ses immobilisations, les profits ou les

pertes ainsi que les plus-values ou les moins-values réalisés à l'occasion des transferts d'actifs mentionnés à la phrase précédente sont exclus de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés. La fraction des amortissements correspondant au prix de revient des immobilisations financées directement ou indirectement par les apports et subventions mentionnés à la phrase précédente est également exclue de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés auquel sont assujetties cette association et toutes les autres personnes morales qui comptabilisent ces amortissements.

Nota : Ordonnance n° 2009-864 art. 27 IV. - Les dispositions de l'article 21 s'appliquent aux projets de contrat soumis à l'ordonnance du 6 juin 2005 susvisée et en vue desquels un avis d'appel public à la concurrence est envoyé ou une consultation engagée à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

Art. L313-35 ➡ *Un quart des attributions, réparties programme par programme, de logements appartenant à l'association foncière logement ou à l'une de ses filiales est réservé aux salariés et aux demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence en application de l'article L. 441-2-3. Les personnes recevant une information concernant les salariés ou les demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires au sein de l'association foncière logement sont préalablement habilitées à cet effet par décision du représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme collecteur et sont tenues au secret professionnel.*

Art. L313-36 ➡ *Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.*

Chapitre IV : Logement des fonctionnaires.

Chapitre V : Epargne-logement - Dispositions transitoires applicables à l'épargne-construction.

Section 1 : Epargne-logement.

Art. L315-1 ➡ *Le régime de l'épargne-logement a pour objet de permettre l'octroi de prêts aux personnes physiques qui ont fait des dépôts à un compte d'épargne-logement et qui affectent cette épargne au financement de logements destinés à l'habitation principale. Les titulaires d'un compte d'épargne-logement ouvert avant le 1er mars 2011 qui n'affectent pas cette épargne au financement de logements destinés à l'habitation principale dans les conditions du premier alinéa peuvent l'affecter au financement de logements ayant une autre destination dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat qui détermine notamment les destinations autorisées. Ces destinations sont exclusives, à l'exception des résidences de tourisme, de tout usage commercial ou professionnel.*

Les dispositions précédentes ne font pas obstacle à l'affectation de l'épargne-logement au financement d'un local destiné à un usage commercial ou professionnel, dès lors qu'il comporte également l'habitation principale du bénéficiaire.

Art. L315-2 ➡ *Les prêts d'épargne-logement concernant les logements destinés à l'habitation principale, et les locaux visés au troisième alinéa de l'article L. 315-1 sont accordés pour le financement des dépenses de construction, d'acquisition, d'extension ou de certaines dépenses de réparation et d'amélioration. Pour les comptes d'épargne-logement ouverts avant le 1er mars 2011, les prêts d'épargne-logement concernant les logements ayant une autre destination sont accordés pour le financement des dépenses de construction, d'extension ou de certaines dépenses de réparation et d'amélioration.*

Les prêts d'épargne-logement accordés entre le 1er janvier 1996 et le 31 décembre 1996 peuvent être affectés au financement des dépenses d'acquisition de logements visés à l'alinéa précédent.

Art. L315-3 ➡ *Les dépôts d'épargne-logement sont reçus par les caisses d'épargne ordinaires ainsi que dans les banques et organismes de crédit qui s'engagent par convention avec l'Etat à appliquer les règles fixées pour le fonctionnement de l'épargne-logement.*

Nota : Loi 2005-516 2005-05-20 art. 16 V : 1-Jusqu'à leur échéance, les investissements réalisés conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi n° 90-568 du 2 juillet 1990 précitée dans sa rédaction en vigueur jusqu'à la date de publication de la présente loi demeurent régis par ces dispositions. 2-Les dispositions des I à IV entrent en vigueur à la date du transfert prévu au 1 du II.

Art. L315-4 ➔ Les bénéficiaires d'un prêt d'épargne-logement reçoivent de l'Etat, lors de la réalisation du prêt, une prime d'épargne-logement dont le montant est fixé compte-tenu de leur effort d'épargne. Pour les plans d'épargne-logement mentionnés au 9° bis de l'article 157 du Code général des impôts :

1° Un décret en Conseil d'Etat fixe le montant minimal du prêt d'épargne-logement auquel est subordonné l'octroi de la prime d'épargne-logement ;

2° Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, du budget et du logement fixe le montant maximal de la prime d'épargne-logement ; lorsque le prêt d'épargne-logement finance une opération d'acquisition ou de construction, ce montant peut être fixé à un niveau supérieur justifié par le niveau de performance énergétique globale du logement.

Nota :

Art. L315-5 ➔ Les intérêts et la prime d'épargne versés aux titulaires de comptes d'épargne-logement ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'allocation de logement.

Art. L315-6 ➔ Les modalités d'application des dispositions de la présente section sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Section 2 : Dispositions transitoires relatives à l'épargne-construction.

Art. L315-19 ➔ Les dispositions de la présente section sont applicables aux comptes d'épargne-construction ouverts jusqu'au 4 février 1959 au nom de toute personne physique, soit par les caisses d'épargne, soit par les organismes avec lesquels la caisse des dépôts et consignations a conclu un accord. Les titulaires des livrets de domaine retraite, ouverts en application des dispositions du décret du 24 mai 1938, ont la faculté de faire verser le montant revalorisé de leur livret à un compte d'épargne-construction.

Art. L315-20 ➔ Les sommes versées aux comptes d'épargne-construction sont destinées à être investies dans la construction ou l'achat d'immeubles à usage principal d'habitation en vue du logement des titulaires, de leurs conjoints ou de l'un de leurs ascendants ou descendants, ainsi que dans l'acquisition du terrain à bâtir nécessaire à cette construction et dans les travaux d'aménagement, de réparation et d'entretien sur des immeubles à usage principal d'habitation.

Art. L315-21 ➔ Au moment de l'investissement et en cas de hausse du coût de la construction, les sommes versées aux comptes d'épargne-construction, augmentées des intérêts capitalisés au 31 décembre de chaque année, sont majorées d'une bonification d'épargne.

Art. L315-22 ➔ Le taux de cette bonification est égal à celui de la hausse intervenue entre la date des versements et celle des remboursements, telle qu'elle est constatée par l'institut national de la statistique et des études économiques. S'il renonce à cet investissement, le titulaire d'un compte d'épargne-construction peut en demander le remboursement total ou partiel en perdant le bénéfice de la bonification d'épargne de la somme remboursée. Tout retrait est subordonné à un préavis de trois mois.

Art. L315-23 ➔ Le compte d'épargne-construction ne peut être transféré entre vifs qu'au profit de parents en ligne directe.

Il peut faire l'objet d'un partage ou d'une cession entre indivisaires dans les conditions de droit commun.

Le conjoint survivant, commun en biens ou appelé à la succession pour une part en toute propriété, a la faculté jusqu'au partage inclusivement, de se faire attribuer par priorité la totalité de ce compte, à charge de soulte s'il y a lieu.

Art. L315-24 ➔ Les femmes mariées, quel que soit leur régime matrimonial, et les mineurs, sont admis à se faire ouvrir un compte d'épargne-construction et à y verser des fonds sans l'intervention de leur mari ou de leur représentant légal.

Le retrait des fonds versés s'opère dans les conditions du droit commun.

Art. L315-25 ➔ Il est interdit d'être titulaire simultanément de plusieurs comptes d'épargne-construction sous peine de perdre l'avantage de la totalité des intérêts de la bonification éventuelle prévus aux articles précédents.

Art. L315-26 ➔ Les sommes inscrites sur les comptes d'épargne-construction sont centralisées et gérées par la Caisse des dépôts et consignations.

Les fonds disponibles sont placés auprès du Crédit Foncier de France en obligations revalorisables proportionnellement à la hausse éventuelle du coût de la construction constatée comme il est dit à l'article [L. 315-22](#). Le Crédit Foncier de France peut, de plus, émettre dans le public des obligations de cette nature, dans les conditions fixées par l'autorité réglementaire.

Le produit de ces obligations est placé par le Crédit Foncier de France, et, le cas échéant, par le Comptoir des entrepreneurs, en prêts ou crédits revalorisables dans les mêmes conditions, consentis, notamment, pour partie, aux personnes qui sollicitent l'attribution d'un prêt garanti par l'Etat notamment dans le cadre de l'article [L. 312-1](#).

[Art. L315-27](#) ➡ Le Crédit Foncier de France et, le cas échéant, le Comptoir des entrepreneurs bénéficient de leur législation spéciale pour la réalisation, l'exécution et le recouvrement des prêts ou crédits hypothécaires consentis dans les conditions prévues aux articles ci-dessus de la présente section.

[Art. L315-28](#) ➡ Par dérogation aux articles 2132 (abrogé) et 2428 du [Code civil](#) les hypothèques constituées pour la sûreté des prêts ou crédits revalorisables consentis dans les conditions prévues aux articles précédents garantissent, à tout moment, le montant intégral de la créance de l'établissement prêteur, sous réserve que l'inscription mentionne le montant originaire de la créance, ainsi que la clause de revalorisation contenue dans le contrat de prêt. L'inscription doit, en outre, préciser qu'elle est requise en vertu du présent article.

Les dispositions qui précèdent s'appliquent dans tous les cas où les prêts ou crédits consentis s'accompagnent d'une clause de revalorisation, à condition que l'inscription précise qu'elle a été prise en vertu du présent article.

[Art. L315-29](#) ➡ La garantie de l'Etat est accordée à la Caisse des dépôts et consignations, au Crédit Foncier de France et au Comptoir des Entrepreneurs pour l'ensemble des opérations effectuées dans le cadre de la présente section.

Toutes conventions utiles sont passées entre l'Etat et ces établissements.

[Art. L315-30](#) ➡ Les dispositions du Code des caisses d'épargne sont applicables en tout ce qui n'est pas contraire à la présente section, aux comptes d'épargne-construction, ainsi que les exonérations fiscales dont bénéficient les caisses d'épargne.

[Art. L315-31](#) ➡ Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions d'application des articles [L. 315-19](#) à [L. 315-30](#) et notamment :

1° Les conditions d'ouverture et de fonctionnement des comptes d'épargne-construction ;

2° Les justifications à fournir pour bénéficier de la bonification d'épargne prévue à l'article [L. 315-21](#) ;

3° Les bases de calcul de l'indice du coût de la construction et les conditions dans lesquelles l'indice sera publié périodiquement au Journal officiel.

[Art. L315-32](#) ➡ A compter du 4 février 1959, aucun compte nouveau d'épargne-construction ne peut plus être ouvert en application de la présente section.

Chapitre VI : Contrôle.

[Art. L316-1](#) ➡ A dater du 3 avril 1955 et pour un délai dont l'expiration est fixée par décret, les bénéficiaires d'une aide à la construction d'un logement (prêt, prime, subvention, etc.) doivent, dans un délai maximum d'un an après l'achèvement dudit logement, justifier de son occupation normale. Un délai supplémentaire peut être accordé par l'autorité administrative notamment aux Français résidant dans les territoires d'outre-mer ou à l'étranger. A défaut de justification, les bénéficiaires de l'aide sont tenus de reverser les sommes perçues.

[Art. L316-2](#) ➡ Les agents de la direction générale des finances publiques sont habilités à communiquer tous renseignements permettant de déterminer le caractère de résidence principale des logements construits avec la participation financière de l'Etat aux agents des administrations compétentes et commissionnés à cet effet. Les agents ainsi commissionnés sont tenus au secret professionnel.

[Art. L316-3](#) ➡ La société de gestion du fonds de garantie à l'accession sociale et les établissements de crédit qui participent à la distribution des avances sans intérêt instituées en application des articles [L301-1](#) et [L301-2](#) ou des prêts visés par le troisième alinéa de l'article [L312-1](#) sont soumis, à raison de ces activités, au contrôle sur pièces

et sur place de l'Inspection générale des finances. Les sanctions prévues au III de l'article 43 de la loi n° 96-314 du 12 avril 1996 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier sont applicables. En outre, lorsqu'il apparaît, à la suite d'un contrôle de l'Inspection générale des finances, que les subventions versées aux établissements de crédit en application de l'article [R317-1](#) n'ont pas été employées conformément aux prescriptions des articles R. 317-1 et suivants, le ministre chargé de l'économie peut en ordonner la répétition à concurrence des sommes qui ont été employées à un objet différent de celui prévu. La même sanction est applicable à la société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à raison des activités exercées au titre du troisième alinéa de l'article [L312-1](#) et de l'article [R317-14](#). Cette société et les établissements de crédit sont également soumis à un contrôle sur pièces et sur place, à raison des mêmes activités, par des agents mandatés à cet effet conjointement par le ministre chargé de l'économie et des finances et le ministre chargé du logement, dans des conditions définies par décret.

[Art. L316-4](#) ➔ Les opérations relatives au régime de l'épargne-logement mentionné à l'article [L. 315-1](#) sont soumises aux vérifications de l'inspection générale des finances.

Chapitre X : Prêt ne portant pas intérêt consenti pour financer la primo-accession à la propriété

[Art. L31-10-1](#) ➔ Les établissements de crédit peuvent consentir des prêts ne portant pas intérêt dans les conditions prévues au présent chapitre. Ces prêts leur ouvrent droit au bénéfice du crédit d'impôt prévu à l'article 244 quater V du [Code général des impôts](#).

Nota : Loi n°2010 -1657 du 29 décembre 2010 art. V : Ces dispositions s'appliquent aux prêts émis du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2014 .

Section 1 : Conditions du prêt

[Art. L31-10-2](#) ➔ Les prêts mentionnés au présent chapitre sont consentis aux personnes physiques lorsqu'elles acquièrent, avec ou sans travaux, ou font construire leur résidence principale en accession à la première propriété. Aucun frais de dossier, frais d'expertise, intérêt ou intérêt intercalaire ne peut être perçu sur ces prêts. Il ne peut être accordé qu'un seul prêt ne portant pas intérêt prévu par le présent chapitre pour une même opération. Une opération financée par un tel prêt ne peut bénéficier de l'avance mentionnée à l'article 244 quater J du [Code général des impôts](#).

Nota : Loi n°2010 -1657 du 29 décembre 2010 art. V : Ces dispositions s'appliquent aux prêts émis du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2014 .

[Art. L31-10-3](#) ➔ Remplissent la condition de première propriété mentionnée à l'article [L. 31-10-2](#) les personnes physiques n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt. Toutefois, cette condition n'est pas exigée lorsque le bénéficiaire du prêt ou l'un des occupants du logement à titre principal : a) Est titulaire de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article [L. 341-4](#) du [Code de la sécurité sociale](#) ; b) Bénéficie d'une allocation attribuée en vertu des articles [L. 541-1](#) à [L. 541-3](#) ou [L. 821-1](#) à [L. 821-8](#) du même code ; c) A été victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale.

Nota : Loi n°2010 -1657 du 29 décembre 2010 art. V : Ces dispositions s'appliquent aux prêts émis du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2014 .

[Art. L31-10-4](#) ➔ Les modalités du prêt sont fonction : a) Du coût total de l'opération toutes taxes comprises ; b) Du nombre des personnes destinées à occuper à titre de résidence principale le logement ; c) De l'ensemble des ressources des personnes mentionnées au b ; d) De la localisation dans une zone géographique, définie dans des conditions fixées par décret en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, du caractère neuf ou ancien du logement et de son niveau de performance énergétique globale ; e) De l'appartenance initiale du logement ancien au patrimoine immobilier d'un organisme d'habitation à loyer modéré défini à l'article [L. 411-2](#) ou d'une société d'économie mixte mentionnée à l'article [L. 481-1](#).

Nota : Loi n°2010 -1657 du 29 décembre 2010 art. V : Ces dispositions s'appliquent aux prêts émis du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2014 .

Art. L31-10-5 ➡ Le montant total des ressources mentionné au c de l'article L. 31-10-4 à prendre en compte pour l'émission de l'offre de prêt s'entend du plus élevé des deux montants suivants : a) La somme des revenus fiscaux de référence, au sens du 1° du IV de l'article 1417 du Code général des impôts, des personnes mentionnées au b du même article L. 31-10-4 du présent code, au titre de l'avant-dernière année précédant celle de l'émission de l'offre de prêt. Dans le cas où la composition du ou des foyers fiscaux de ces personnes inclut, l'année retenue pour la détermination du montant total des ressources, des personnes qui ne sont pas destinées à occuper à titre principal le logement, le ou les revenus fiscaux de référence concernés sont corrigés afin de ne tenir compte que des personnes mentionnées au même b, le cas échéant de manière forfaitaire ; b) Le coût total de l'opération mentionné au a de l'article L. 31-10-4, divisé par dix.

Nota : Loi n°2010 -1657 du 29 décembre 2010 art. V : Ces dispositions s'appliquent aux prêts émis du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2014 .

Section 2 : Maintien du prêt

Art. L31-10-6 ➡ Tant que le prêt n'est pas intégralement remboursé, le logement doit demeurer la résidence principale de l'emprunteur et ne peut être proposé à la location, sauf exceptions définies par décret. En cas de mutation du logement, l'emprunteur peut conserver le bénéfice du prêt, sous la forme d'un transfert du capital restant dû, pour l'acquisition ou la construction d'une nouvelle résidence principale.

Nota : Loi n°2010 -1657 du 29 décembre 2010 art. V : Ces dispositions s'appliquent aux prêts émis du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2014 .

Art. L31-10-7 ➡ L'offre de prêt ne portant pas intérêt émise par l'établissement de crédit peut prévoir : a) D'ajuster, dans des conditions fixées par décret, le montant ou les conditions du prêt afin que l'avantage correspondant à celui-ci soit équivalent à l'avantage correspondant au prêt qui aurait dû être octroyé à l'emprunteur lorsque les conditions du prêt mentionnées au présent chapitre n'ont pas été respectées et que ce défaut de respect est imputable à l'emprunteur ; b) De rendre exigible le remboursement du capital restant dû lorsque les conditions de maintien du prêt prévues à l'article L. 31-10-6 ne sont plus respectées.

L'établissement doit indiquer dans le contrat de prêt les obligations d'information incombant à l'emprunteur, notamment en cas de changement de situation.

Nota : Loi n°2010 -1657 du 29 décembre 2010 art. V : Ces dispositions s'appliquent aux prêts émis du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2014 .

Section 3 : Montant du prêt

Art. L31-10-8 ➡ Le montant du prêt est égal à une quotité du coût total de l'opération retenu dans la limite d'un plafond. Il ne peut excéder le montant du ou des autres prêts, d'une durée au moins égale à deux ans, concourant au financement de la même opération. Lorsque le total des périodes de remboursement du prêt est inférieur ou égal à huit ans, le montant du prêt peut être réduit au maximum de moitié à la demande de l'emprunteur.

Nota : Loi n°2010 -1657 du 29 décembre 2010 art. V : Ces dispositions s'appliquent aux prêts émis du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2014 .

Art. L31-10-9 ➡ La quotité mentionnée à l'article L. 31-10-8 est fixée par décret, en fonction de la localisation du logement et de son caractère neuf ou ancien. Elle ne peut pas être supérieure à 40 %, ni inférieure à 20 %. Toutefois, cette quotité est abaissée à un taux qui ne peut être supérieur à 30 %, ni inférieure à 5 % lorsque la performance énergétique globale du logement est inférieure à un ou plusieurs niveaux fixés par décret. Lorsque l'opération remplit la condition mentionnée au e de l'article L. 31-10-4, la quotité est majorée de 5 points.

Nota : Loi n°2010 -1657 du 29 décembre 2010 art. V : Ces dispositions s'appliquent aux prêts émis du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2014 .

Art. L31-10-10 ➡ Le coût total de l'opération comprend le coût des travaux éventuellement prévus par l'emprunteur lors de l'acquisition, à l'exception des montants financés au moyen de l'avance mentionnée à l'article 244 quater U du Code général des impôts. Le plafond dans la limite duquel est retenu le coût total d'opération correspond au produit du montant maximal d'opération pour une personne seule par un coefficient familial, arrondi au millier d'euros le plus proche. Le montant maximal d'opération pour une personne seule est fixé par décret, en fonction de la localisation du logement et de son caractère neuf ou ancien. Il ne peut être supérieur à 156 000 € ni inférieur à 79 000 €. Le coefficient familial mentionné au deuxième alinéa est déterminé en fonction du nombre de personnes destinées à occuper à titre de résidence principale le logement, selon le tableau ci-après :

Nombre de personnes	1	2	3	4	5 et plus
Coefficient familial	1,0	1,4	1,7	2,0	2,3

Nota : Loi n°2010 -1657 du 29 décembre 2010 art. V : Ces dispositions s'appliquent aux prêts émis du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2014 .

Section 4 : Durée du prêt

Art. L31-10-11 ➔ Les conditions de remboursement du prêt sont déterminées à la date d'émission de l'offre de prêt. Le remboursement du prêt s'effectue, en fonction des ressources de l'emprunteur, selon les modalités mentionnées à l'article L. 31-10-12, soit en une seule période, soit, lorsqu'il y a un différé de remboursement sur une fraction de son montant, en deux périodes. Pour chaque période, le remboursement s'effectue par mensualités constantes. Lorsque l'emprunteur bénéficie d'un différé de remboursement, la durée de la première période, fixée au même article L. 31-10-12, ne peut dépasser la plus longue des durées du ou des autres prêts concourant au financement de l'opération.

La durée de la première période de remboursement peut être réduite à la demande de l'emprunteur, sans pouvoir être inférieure à quatre ans.

La première période de remboursement peut être précédée d'une période de mise à disposition des fonds, durant laquelle le prêt ne fait l'objet d'aucun remboursement de la part de l'emprunteur.

Nota : Loi n°2010 -1657 du 29 décembre 2010 art. V : Ces dispositions s'appliquent aux prêts émis du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2014 .

Art. L31-10-12 ➔ La fraction du prêt faisant l'objet du différé de remboursement et la durée de chacune des périodes de remboursement sont fixées par décret suivant dix tranches, en fonction de la localisation du logement, de son caractère neuf ou ancien et du montant total des ressources mentionné au c de l'article L. 31-10-4 divisé par le coefficient familial mentionné à l'article L. 31-10-10, majoré de 0,3 par personne destinée à occuper à titre de résidence principale le logement au-delà de la cinquième dans la limite de huit personnes au total. La fraction du prêt qui fait l'objet d'un différé ne peut être supérieure à 45 % du montant du prêt.

La durée de la première période de remboursement ne peut être supérieure à 23 ans, ni inférieure à 5 ans.

La durée de la deuxième période de remboursement ne peut être supérieure à 7 ans, ni inférieure à 2 ans.

Nota : Loi n°2010 -1657 du 29 décembre 2010 art. V : Ces dispositions s'appliquent aux prêts émis du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2014 .

Section 5 : Conventions avec les établissements de crédit et contrôle

Art. L31-10-13 ➔ L'habilitation à délivrer les prêts prévus au présent chapitre est subordonnée à la conclusion d'une convention entre l'établissement de crédit et l'Etat, conforme à une convention-type approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du logement.

Nota : Loi n°2010 -1657 du 29 décembre 2010 art. V : Ces dispositions s'appliquent aux prêts émis du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2014 .

Art. L31-10-14 ➔ Le ministre chargé de l'économie et le ministre chargé du logement sont autorisés à confier la gestion, le suivi et le contrôle des crédits d'impôt dus au titre des prêts prévus au présent chapitre à la société de gestion mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 312-1. Le droit de contrôle confié à la société de gestion s'exerce sans préjudice de celui dévolu à l'administration fiscale, qui demeure seule compétente pour procéder à des rectifications. Une convention conclue entre l'établissement de crédit et la société de gestion, conforme à une convention-type approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du logement, définit les modalités de déclaration des prêts par l'établissement de crédit, le contrôle de leur éligibilité et le suivi des crédits d'impôt prévus à l'article 244 quater V du Code général des impôts. Cette convention prévoit l'obligation de l'établissement de crédit d'informer l'emprunteur, dans l'offre et le contrat de prêt sans intérêt, du montant du crédit d'impôt prévu au même article 244 quater V correspondant.

Nota : Loi n°2010 -1657 du 29 décembre 2010 art. V : Ces dispositions s'appliquent aux prêts émis du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2014 .

Titre II : Amélioration de l'habitat.

Chapitre Ier : Agence nationale de l'habitat - Statut et concours financier.

Section 1 : Dispositions générales.

Art. L321-1 → I.-L'Agence nationale de l'habitat a pour mission, dans le respect des objectifs définis à l'article L. 301-1, de promouvoir le développement et la qualité du parc existant de logements privés ainsi que de participer à la lutte contre l'habitat indigne et à l'amélioration des structures d'hébergement. A cet effet, elle encourage et facilite l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation d'immeubles d'habitation, ainsi que l'exécution de travaux de transformation en logements de locaux non affectés à l'habitation, dès lors que ces logements sont utilisés à titre de résidence principale, ainsi que l'exécution d'opérations de résorption d'habitat insalubre et de requalification d'immeubles d'habitat privé dégradé. Elle peut mener des actions d'assistance, d'étude ou de communication ayant pour objet d'améliorer la connaissance du parc privé existant et des conditions de son occupation et de faciliter l'accès des personnes défavorisées et des ménages à revenus modestes ou intermédiaires aux logements locatifs privés.

L'Agence nationale de l'habitat est administrée par un conseil d'administration qui comprend un nombre égal : 1° De représentants de l'Etat et de ses établissements publics ; 2° De parlementaires, de représentants de l'Assemblée des départements de France, de l'Assemblée des communautés de France et de l'Association des maires de France ; 3° De personnalités qualifiées, dont deux représentants de l'Union d'économie sociale du logement ainsi qu'un représentant des propriétaires, un représentant des locataires et un représentant des professionnels de l'immobilier. Le président et les membres du conseil d'administration sont nommés par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé des finances. Le président est choisi parmi les membres mentionnés aux 2° ou 3°.

II.-L'Agence nationale de l'habitat peut conclure avec tout bailleur une convention conforme à l'article L. 321-4 ou à l'article L. 321-8 par laquelle ce dernier s'engage à respecter des conditions relatives au plafond de ressources des locataires, au plafond de loyers et, le cas échéant, aux modalités de choix des locataires.

Un décret détermine les modalités d'application du présent II. Ce décret définit une procédure d'entrée en vigueur simplifiée des conventions.

III.-Pour l'accomplissement de sa mission, l'Agence nationale de l'habitat dispose des ressources suivantes :

1° Les contributions et subventions de l'Etat et de ses établissements publics, de l'Union européenne, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;

2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;

3° Le produit des amendes mentionnées à l'article L. 651-2 ;

4° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;

5° Le remboursement des aides qu'elle a accordées et qui sont annulées ;

6° Le produit des dons et legs ;

7° Les sommes correspondant aux aides accordées par les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale mentionnées aux articles L. 312-2-1 et L. 321-1-1 qui lui sont versées en application des conventions prévues à ces articles ;

8° Les sommes allouées par des personnes morales publiques ou privées en vue de l'attribution, pour leur compte, d'aides à l'habitat non régies par le présent code, dès lors que les logements faisant l'objet des aides sont occupés à titre de résidence principale ; 9° Les ressources provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction ; 10° Les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration. III bis. # Dans la région, dans le département ou en Corse, le délégué de l'Agence nationale de l'habitat est respectivement le représentant de l'Etat dans la région, dans le département ou en Corse.

IV.-Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article. Il détermine les modalités de gestion et de fonctionnement de l'Agence nationale de l'habitat, notamment les règles particulières de majorité nécessaires à la gestion des crédits relatifs à la lutte contre l'habitat indigne et à l'amélioration des structures d'hébergement, ainsi que les utilisations de ses ressources.

Art. L321-1-1 ↔ Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu une convention avec l'Etat en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, il conclut également une convention avec l'Agence nationale de l'habitat. Cette convention détermine les conditions de gestion par l'agence, ou, à leur demande, par l'établissement public de coopération intercommunale ou le département, des aides destinées aux propriétaires privés. Elle peut prévoir la gestion par l'agence, au nom et pour le compte de l'établissement public ou du département, des aides à l'habitat privé qu'ils apportent sur leur budget propre. Elle peut, dans des limites fixées par décret en Conseil d'Etat, arrêter les règles particulières d'octroi des aides destinées aux propriétaires bailleurs et occupants, en fonction de critères économiques, sociaux ou géographiques.

Elle prévoit les conditions dans lesquelles le président du conseil général ou de l'établissement public de coopération intercommunale signe au nom de l'agence les conventions mentionnées à l'article L. 321-4 lorsque ces conventions permettent l'octroi d'une aide publique mentionnée au premier alinéa de l'article L. 301-3.

Art. L321-1-2 ↔ L'Agence nationale de l'habitat contribue à la mise en œuvre des actions relatives à la réhabilitation du parc privé, à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et à la lutte contre l'habitat indigne du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Art. L321-1-3 ↔ L'Agence nationale de l'habitat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics et, le cas échéant, tout autre organisme public ou privé peuvent créer, par convention, des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé regroupant leurs financements pour conduire des opérations de réhabilitation de l'habitat privé. Cette convention désigne la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, responsable de la gestion comptable et financière du fonds, chargé d'assurer l'instruction et le traitement des demandes et de prendre les décisions d'attribution des aides. La collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale ainsi désigné peut déléguer, en contrepartie d'une rémunération, l'instruction et le traitement des demandes d'aides à un organisme public ou privé. Les modalités de création, de gestion et d'utilisation des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé ainsi que les conditions dans lesquelles est exercé, par l'Etat ou en son nom, le contrôle sur la gestion de ces fonds sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Art. L321-2 ↔ L'Agence nationale de l'habitat peut prononcer des sanctions à l'encontre des bénéficiaires des aides ou de leurs mandataires, ainsi que des signataires d'une convention prévue aux articles L. 321-4 ou L. 321-8, ayant contrevenu aux règles ou aux conventions conclues. Elle peut, pour une durée maximale de cinq ans, refuser une nouvelle demande d'aide émanant du même bénéficiaire. Elle peut également prononcer des sanctions pécuniaires dont le montant, qui ne peut excéder la moitié de l'aide accordée ou une somme équivalant à deux ans de loyers, est fixé par décret compte tenu de la gravité des faits reprochés et de la situation financière de la personne ou de l'organisme intéressé. Les personnes ou les organismes concernés sont mis en mesure de présenter leurs observations préalablement au prononcé des sanctions.

Section 2 : Dispositions communes aux aides accordées aux propriétaires bailleurs.

Art. L321-3 ↔ L'aide que l'Agence nationale de l'habitat accorde au propriétaire d'un logement à usage locatif pour y réaliser des travaux d'amélioration est subordonnée à la condition que le logement soit donné en location pendant une durée fixée par le règlement général de l'agence.

Art. L321-4 ↔ Une aide particulière peut être accordée au propriétaire qui s'engage à respecter des obligations définies par voie de convention. La convention, conforme à des conventions types prévues par décret, détermine notamment : a) Le cas échéant, les travaux d'amélioration qui incombent au bailleur ;

b) Le montant maximum des loyers ;

c) Les conditions d'occupation du logement et, le cas échéant, ses modalités d'attribution ;

d) Sa durée, qui ne peut être inférieure à neuf ans si le propriétaire reçoit une aide pour réaliser des travaux d'amélioration, et à six ans dans le cas contraire ;

e) Les conditions de sa révision et de sa résiliation ;

f) Les pénalités encourues en cas de méconnaissance des engagements conventionnels.

Le contrôle du respect de la convention est assuré par l'Agence nationale de l'habitat.

L'Agence nationale de l'habitat peut communiquer à l'administration fiscale, spontanément ou à sa demande, sans que puisse être opposée l'obligation au secret professionnel, tous les renseignements et documents recueillis dans le cadre de sa mission et notamment les informations relatives aux conventions signées en application du présent article en précisant l'identifiant unique des logements auxquels se rapportent ces conventions et le nom de leur propriétaire.

Art. L321-5 → Les rapports entre le bailleur et les locataires du logement pendant la durée de la convention sont régis par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et par les dispositions du présent chapitre dans la mesure où elles dérogent à la législation en vigueur.

Art. L321-6 → Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur est tenu de mettre provisoirement à la disposition du locataire ou de l'occupant un logement au moins équivalent au logement faisant l'objet des travaux ou correspondant aux besoins de l'intéressé, dans un périmètre géographique tel que défini à l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948.

Art. L321-7 → Pendant la durée de la convention, le bailleur tient à la disposition du locataire ou de l'occupant du logement la convention prévue à l'article L. 321-4. Si le loyer dépasse le prix fixé par cette convention, le locataire ou l'occupant peut saisir le juge compétent pour obtenir la modification du bail et le remboursement de la fraction des loyers indûment versés.

Section 3 : Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés.

Art. L321-8 → Pour les logements mentionnés au 2° de l'article L. 351-2 ou pour les logements mentionnés au 4° du même article qui bénéficient d'une aide de l'Agence nationale de l'habitat, la convention conclue avec l'agence en application de l'article L. 321-4 tient lieu de la convention prévue à l'article L. 353-2. Ces logements sont soumis aux dispositions de la section 2 et de la présente section.

Art. L321-9 → A l'exception des articles L. 353-6 à L. 353-9-1, L. 353-19-2 et L. 353-20, les dispositions du chapitre III du titre V du présent livre ne s'appliquent pas aux logements mentionnés à l'article L. 321-8.

Art. L321-10 → Les logements mentionnés aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition. Les logements mentionnés aux articles L. 321-4 et L. 321-8 peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue de l'hébergement des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

Art. L321-10-1 → La durée du contrat de location des logements conventionnés en application de l'article L. 321-8 est au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, et à six ans pour les bailleurs personnes morales. Cette disposition ne s'applique ni aux contrats de sous-location ni à l'hébergement prévus par l'article L. 321-10.

Art. L321-11 → En cas de mutation d'un bien faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 ou à l'article L. 321-8, la convention en cours s'impose de plein droit au nouveau propriétaire. Les engagements de la convention en cours sont obligatoirement mentionnés dans l'acte de mutation. Un avenant précisant l'identité du nouveau propriétaire est signé entre celui-ci et l'Agence nationale de l'habitat. A défaut, l'Agence nationale de l'habitat peut appliquer au propriétaire vendeur les sanctions prévues à l'article L. 321-2.

Art. L321-11-1 → Par dérogation au VI de l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, lorsque le terme du contrat de location est postérieur à la date d'expiration de la convention visée au II de l'article L. 321-1 du présent code, le bailleur peut, dans les conditions prévues au c de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, notifier ou signifier au locataire une offre de renouvellement du contrat de location dont le loyer dépasse le montant du loyer plafond inscrit dans la convention en cours. Cette offre doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiée par acte d'huissier au locataire au moins six mois avant le terme du contrat. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Art. L321-12 → Les obligations des bailleurs à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement sont fixées par décret.

Ces organismes sont tenus de fournir à l'Agence nationale de l'habitat toutes les informations nécessaires à l'exercice de son contrôle.

Chapitre III : Subventions de l'Etat.

Chapitre IV : Aide à l'habitat rural.

Art. L324-1 ↔ Conformément aux articles 180 à 183 du code rural, les travaux ayant pour objet l'amélioration de l'habitat rural peuvent bénéficier de l'aide financière de l'Etat, de subventions et de primes d'encouragement dans les conditions prévues par ces articles et les textes pris pour leur application.

Chapitre V : Restauration immobilière.

Titre III : Prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration d'habitations donnant lieu à l'aide personnalisée au logement.

:

Titre IV : Reversement de l'aide de l'Etat.

:

Art. L341-1 ↔ Un décret en Conseil d'Etat détermine les cas et conditions dans lesquels les personnes qui bénéficient, depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 77-1 du 3 janvier 1977, des aides publiques à l'investissement pour la construction et l'amélioration de logements, autres que l'aide personnalisée au logement, doivent, en cas de cession à titre onéreux du logement aidé, reverser à l'Etat tout ou partie de l'aide reçue.

Titre V : Aide personnalisée au logement.

Chapitre Ier : Dispositions générales.

Art. L351-1 ↔ Une aide personnalisée au logement est instituée.

Art. L351-2 → L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend :

1° Les logements occupés par leurs propriétaires, construits, acquis ou améliorés, à compter du 5 janvier 1977, au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret ;

2° Les logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant aux bailleurs du secteur locatif définis au quatrième alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière, ou appartenant à d'autres bailleurs, à condition que les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

3° Les logements à usage locatif construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets ainsi que les logements à usage locatif construits à compter du 1er octobre 1996 ayant bénéficié d'une décision favorable dans des conditions fixées par le présent code ; l'octroi de ces aides ou de la décision favorable est subordonné à l'engagement pris par les bailleurs de respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

4° Les logements à usage locatif construits ou améliorés après le 4 janvier 1977 dans des conditions fixées par décret et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

5° Les logements-foyers de jeunes travailleurs et les logements-foyers assimilés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat aux logements mentionnés aux 2° et 3° ci-dessus, dès lors qu'ils font l'objet des conventions régies par le chapitre III du présent titre ;

6° Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret.

Art. L351-2-1 → L'aide personnalisée au logement est attribuée dans les conditions fixées par le présent titre aux personnes de nationalité française et aux personnes de nationalité étrangère dans les conditions prévues par les deux premiers alinéas de l'article L. 512-2 du Code de la sécurité sociale. L'aide personnalisée au logement n'est pas attribuée aux personnes qui sont locataires d'un logement appartenant à l'un de leurs ascendants ou descendants, ou ceux de leur conjoint ou concubin ou de toute personne liée à elles par un contrat conclu en application de l'article 515-1 du Code civil.

Art. L351-2-2 → Les organismes visés à l'article L. 411-2 ainsi que les sociétés d'économie mixte pour leurs logements conventionnés, lorsqu'ils bénéficient de prêts visés aux 2°, 3° et 5° de l'article L. 351-2 dans le cadre de programmes de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements locatifs sont autorisés à constater en charges différées dans leurs comptes sociaux le montant correspondant à la somme que l'établissement prêteur est en droit de leur réclamer en cas de remboursement anticipé d'un prêt, de manière que sa rémunération, eu égard aux modalités de progressivité des annuités sur la durée totale du prêt, soit assurée au taux actuariel fixé dans le contrat conclu avec l'emprunteur.

Les organismes visés à l'article L. 411-2 ainsi que les sociétés d'économie mixte pour leurs logements locatifs sociaux, lorsqu'ils bénéficient de prêts aidés par l'Etat pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer, sont autorisés à constater en charges différées dans leurs comptes sociaux le montant correspondant à la somme que l'établissement prêteur est en droit de leur réclamer en cas de remboursement anticipé d'un prêt, de manière que sa rémunération, eu égard aux modalités de progressivité des annuités sur la durée totale du prêt, soit assurée au taux actuariel fixé dans le contrat conclu avec l'emprunteur.

Art. L351-3 → Le montant de l'aide personnalisée au logement est calculé en fonction d'un barème défini par voie réglementaire. Ce barème est établi en prenant en considération :

1. La situation de famille du demandeur de l'aide occupant le logement et le nombre de personnes à charge vivant habituellement au foyer ;
2. Les ressources du demandeur et, s'il y a lieu, de son conjoint et des personnes vivant habituellement à son foyer ; toutefois un abattement est opéré sur le montant des ressources, lorsque le conjoint perçoit des revenus résultant de l'exercice d'une activité professionnelle ;

3. Le montant du loyer ou de la redevance définie par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 précitée ou des charges de remboursement des prêts contractés pour l'acquisition du logement ou son amélioration, pris en compte dans la limite d'un plafond, ainsi que les dépenses accessoires retenues forfaitairement.

La prise en compte des ressources peut faire l'objet de dispositions spécifiques, lorsque le demandeur est âgé de moins de vingt-cinq ans, et qu'il bénéficie d'un contrat de travail autre qu'un contrat à durée indéterminée.

Le barème est révisé chaque année au 1er janvier. Cette révision assure, par toutes mesures appropriées, le maintien de l'efficacité sociale de l'aide personnalisée au logement. Sont indexés sur l'évolution de l'indice de référence des loyers défini à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 les paramètres suivants :

- les plafonds de loyers ;
- les plafonds des charges de remboursement de contrats de prêts dont la signature est postérieure à la date de révision du barème ;
- le montant forfaitaire des charges ;
- les équivalences de loyer et de charges locatives ;

le terme constant de la participation personnelle du ménage.

Art. L351-3-1 ➡ I. - L'aide personnalisée au logement est due à partir du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies. Toutefois, cette aide est due à l'occupant d'un logement-foyer de jeunes travailleurs ou à l'occupant de certains logements-foyers répondant à des conditions fixées par décret à partir du premier jour du premier mois civil pour lequel cet occupant acquitte l'intégralité de la redevance mensuelle prévue par le titre d'occupation, sous réserve que les autres conditions d'ouverture du droit soient réunies à cette date.

De la même façon, les dispositions prévues au premier alinéa ne s'appliquent pas aux personnes dont le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril lorsque, dans les conditions définies au premier alinéa de l'article L. 521-2, elles reprennent le paiement du loyer ou de toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation de ce logement ou lorsqu'elles sont relogées.

Lorsque les conditions d'ouverture du droit sont réunies antérieurement au mois de la demande, l'aide n'est due qu'à compter du premier jour du mois au cours duquel la demande est déposée.

II. - L'aide personnalisée au logement cesse d'être due à partir du premier jour du mois civil au cours duquel les conditions d'ouverture du droit cessent d'être réunies.

Toutefois, cette aide cesse d'être due à l'occupant des logements-foyers mentionnés au I le premier jour du mois civil suivant le dernier mois pour lequel cet occupant acquitte l'intégralité de la redevance mensuelle prévue par le titre d'occupation.

Par dérogation aux deux alinéas précédents, le droit à l'aide personnalisée au logement est éteint à partir du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel survient le décès du bénéficiaire.

III. - Les changements de nature à modifier les droits à l'aide personnalisée prennent effet et cessent de produire leurs effets selon les règles respectivement définies pour l'ouverture et l'extinction des droits prévus au premier alinéa du I et du II, sauf en cas de décès du conjoint du bénéficiaire ou d'une personne à charge, auquel cas ils prennent effet le premier jour du mois civil suivant le décès.

Toutefois, les dispositions du I et du II ne peuvent avoir pour effet d'interrompre le droit à l'aide personnalisée au logement ou, le cas échéant, aux allocations de logement visées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du Code de la sécurité sociale. Les dispositions du premier alinéa du I ne s'appliquent pas aux personnes qui, hébergées par un organisme logeant à titre temporaire des personnes défavorisées et bénéficiant de l'aide prévue à l'article L. 851-1 du Code de la sécurité sociale, accèdent à un logement ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. Dans ce cas, l'aide est due à compter du premier jour du mois civil au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies.

Art. L351-4 ➡ L'aide personnalisée au logement est exclusive des prestations prévues par les articles L. 510 (5) et L. 536 à L. 541 du Code de la sécurité sociale, par la loi n° 71-582 du 16 juillet 1971 et par la loi n° 75-623 du 11 juillet 1975.

Art. L351-5 ➡ L'attribution de l'aide personnalisée au logement ouvre droit au versement d'une prime de déménagement dans les mêmes conditions que celles qui sont prévues en matière d'allocation de logement. Cette prime ne se cumule pas avec les primes de même nature.

Art. L351-6 ➡ Le fonds national d'aide au logement est chargé de financer l'aide personnalisée au logement, la prime de déménagement prévue à l'article L. 351-5 et les dépenses de gestion qui s'y rapportent ainsi que les dépenses du conseil national de l'habitat.

Il finance également l'allocation de logement relevant du titre III du livre VIII du Code de la sécurité sociale ainsi que les dépenses de gestion qui s'y rapportent.

Le fonds est administré par un conseil de gestion dont la composition, les modes de désignation des membres et les modalités de fonctionnement sont fixés par décret.

Sa gestion est assurée par la Caisse des dépôts et consignations.

Art. L351-7 ➡ Les recettes du Fonds national d'aide au logement sont constituées notamment par :

a) Des dotations de l'Etat ;

b) Le produit des prélèvements mis à la charge des employeurs en application des 1° et 2° de l'article L. 834-1 du Code de la sécurité sociale ;

c) Des contributions des régimes de prestations familiales.

La contribution annuelle de chaque régime de prestations familiales est égale au montant des prestations qui auraient été versées par eux au titre de l'allocation de logement familiale et de la prime de déménagement. Cette contribution peut être calculée au moyen de formules forfaitaires selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat ;

d) Une fraction de 1,48 % du droit de consommation prévu à l'article 575 du Code général des impôts ; cette fraction est perçue par l'Agence centrale des organismes de sécurité sociale et affectée au Fonds national d'aide au logement. L'Etat assure l'équilibre des recettes et des dépenses du fonds national d'aide au logement.

Art. L351-8 ➡ L'aide personnalisée au logement et la prime de déménagement prévue à l'article L. 351-5 sont liquidées et payées pour le compte du fonds national d'aide au logement et selon ses directives par les organismes ou services désignés par décret parmi ceux qui sont chargés de gérer les prestations familiales.

Pour l'exécution de la mission confiée à ces organismes, des conventions nationales sont conclues par l'Etat représenté par le président du fonds national d'aide au logement avec, d'une part, la caisse nationale des allocations familiales et, d'autre part, la caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles. Elles fixent notamment les obligations des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide, les conditions dans lesquelles les fonds sont mis à leur disposition, les modalités d'adaptation de l'aide en cas de variation importante des ressources ou des charges du bénéficiaire, les modalités techniques d'application de l'article L. 351-9 ainsi que les modalités de remboursement par le fonds national d'aide au logement des dépenses occasionnées à ces organismes par la gestion de l'aide.

Les dispositions de ces conventions nationales sont applicables aux organismes ou services désignés par le décret prévu au premier alinéa du présent article. Toutefois, des adaptations peuvent leur être apportées en vertu d'accords particuliers conclus entre l'Etat et ces organismes après accord de la caisse nationale ou centrale concernée.

A défaut d'accord sur les conventions nationales avec les caisses susmentionnées, les dispositions énoncées au deuxième alinéa sont fixées par décret.

Art. L351-9 ➡ L'aide personnalisée au logement est versée :

En cas de location, au bailleur du logement, sous réserve des dispositions des articles L. 351-11 et L. 353-9 ;

En cas de mandat de gérance de logements, l'aide personnalisée peut être versée au mandataire ;

Dans les autres cas, à l'établissement habilité à cette fin.

Dans des cas qui seront précisés par décret, elle peut être versée au locataire ou au propriétaire du logement.

Lorsque l'aide est versée au bailleur ou à l'établissement habilité à cette fin, elle est déduite, par les soins de qui reçoit le versement, du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement ou de celui des charges de remboursement. Cette déduction doit être portée à la connaissance du bénéficiaire, locataire ou propriétaire du logement.

Sous réserve des dispositions du premier alinéa ci-dessus, l'aide personnalisée au logement est insaisissable et incessible sauf au profit de l'établissement habilité ou du bailleur ou, le cas échéant, de l'organisme payeur dans le cas prévu à l'article L. 351-11, alinéa 3, in fine.

Art. L351-10 ➡ L'aide personnalisée au logement n'est, ni comprise dans le montant des revenus du bénéficiaire passibles de l'impôt sur le revenu, ni prise en compte pour l'application de la condition de ressources en vue de

l'attribution des prestations de vieillesse, des prestations familiales, des prestations d'aide sociale ou de l'allocation aux handicapés adultes.

Art. L351-11 ➔ Le règlement de l'aide personnalisée au logement obéit à la même périodicité que le paiement du loyer ou des charges d'emprunt. L'action pour le paiement de l'aide personnalisée au logement se prescrit par deux ans. Cette prescription est également applicable à l'action intentée par un organisme payeur en recouvrement des sommes indûment payées, sauf en cas de fraude ou de fausse déclaration.

La prescription est interrompue par une des causes prévues par le [Code civil](#). L'interruption de la prescription peut, en outre, résulter de l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, quels qu'en aient été les modes de délivrance. Dans le cas où le bailleur ou l'établissement habilité justifie qu'il a, conformément à l'article [L. 351-9](#), alinéa 5, déduit ces sommes du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement ou de celui des charges de remboursement, le recouvrement s'effectue, suivant le cas, auprès du locataire ou de l'emprunteur.

Par dérogation aux dispositions précédentes, lorsqu'un indu a été constitué sur une prestation versée en tiers payant, l'organisme peut, si d'autres prestations sont versées directement à l'allocataire, recouvrer l'indu sur ces prestations selon des modalités et des conditions précisées par décret. Lorsque l'un ou l'autre ne conteste pas l'exactitude de ce trop-perçu, l'organisme payeur récupère cet indu par retenue sur les échéances d'aide personnalisée au logement à venir. À défaut, l'organisme payeur peut, dans des conditions fixées par décret, procéder à la récupération de l'indu par retenues sur les échéances à venir dues soit au titre de l'allocation de logement mentionnée à l'article [L. 831-1](#) du [Code de la sécurité sociale](#), soit au titre des prestations familiales mentionnées à l'article [L. 511-1](#) du même code, soit au titre des prestations mentionnées au titre II du livre VIII du même code, soit au titre du revenu de solidarité active mentionné à l'article [L. 262-1](#) du [Code de l'action sociale et des familles](#), tel qu'il résulte de la loi n° 2008-1249 du 1er décembre 2008 généralisant le revenu de solidarité active et réformant les politiques d'insertion.

Dans des conditions définies par décret, les retenues mentionnées au quatrième alinéa, ainsi que celles mentionnées aux articles [L. 553-2](#) et [L. 835-3](#) du [Code de la sécurité sociale](#), [L. 821-5-1](#) du même code et [L. 262-46](#) du [Code de l'action sociale et des familles](#), tel qu'il résulte de la loi n° 2008-1249 du 1er décembre 2008 précitée, sont déterminées en fonction de la composition de la famille, de ses ressources, des charges de logement et des prestations servies par les organismes débiteurs de prestations familiales, à l'exception de celles précisées par décret. Toutefois, par dérogation aux dispositions des alinéas précédents et dans les conditions prévues à l'article [L. 351-14](#) du présent code, le montant de l'indu peut être réduit ou remis en cas de précarité de la situation du débiteur, sauf en cas de manœuvre frauduleuse ou de fausses déclarations. L'article [L. 161-1-5](#) du [Code de la sécurité sociale](#) est applicable pour le recouvrement des sommes indûment versées.

La prescription est interrompue tant que l'organisme débiteur des prestations familiales se trouve dans l'impossibilité de recouvrer l'indu concerné en raison de la mise en œuvre d'une procédure de recouvrement d'indus relevant des articles [L. 553-2](#), [L. 821-5-1](#) ou [L. 835-3](#) du [Code de la sécurité sociale](#), [L. 262-46](#) du [Code de l'action sociale et des familles](#) ou [L. 351-11](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#).

Nota : Loi n° 2008-1330 du 17 décembre 2008 art. 118 IV : les dispositions relatives aux indus de revenu de solidarité active entrent en vigueur au 1er janvier 2010.

Art. L351-12 ➔ Les informations nécessaires à l'appréciation des conditions d'ouverture, au maintien des droits et au calcul de l'aide personnalisée au logement, notamment les ressources, peuvent être obtenues par les organismes chargés du paiement de l'aide selon les modalités de l'article [L. 114-14](#) du [Code de la sécurité sociale](#). La fraude, la fausse déclaration, l'inexactitude ou le caractère incomplet des informations recueillies en application de l'alinéa précédent exposent le bénéficiaire, le demandeur ou le bailleur aux sanctions et pénalités prévues aux articles [L. 114-13](#) et [L. 114-17](#) du [Code de la sécurité sociale](#). Lorsque les informations ne peuvent pas être obtenues dans les conditions prévues au premier alinéa, les bénéficiaires, les demandeurs ou les bailleurs les communiquent par déclaration auxdits organismes. Sous réserve des dispositions de l'article [L. 353-11](#), le contrôle des déclarations des demandeurs ou des bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement est assuré par le personnel assermenté des organismes et des services chargés du paiement de l'aide. Il peut également contrôler les déclarations des bailleurs, afin de vérifier notamment l'existence ou l'occupation du logement pour lequel l'aide personnalisée au logement est perçue. Les administrations publiques, notamment par application de l'article [L. 152](#) du [Livre des procédures fiscales](#), sont tenues de communiquer à ce personnel toutes les pièces nécessaires à l'exercice de ce contrôle.

Art. L351-13 ➔ Quiconque se rend coupable de fraude ou de fausse déclaration pour obtenir, faire obtenir, ou tenter d'obtenir ou de faire obtenir l'aide personnalisée au logement est puni de l'amende prévue à l'article [L. 114-13](#) du [Code de la sécurité sociale](#). Le tribunal ordonne, en outre, le remboursement des sommes indûment versées. S'il s'agit d'un administrateur de biens, les peines applicables sont un emprisonnement de six mois et une amende de

18 000 euros ou l'un de ces deux peines seulement. Le tribunal peut, en outre, dans les cas prévus aux deux alinéas qui précèdent, prononcer, pour une durée n'excédant pas deux ans, l'interdiction de passer les conventions prévues au chapitre III.

Art. L351-14 ➡ Il est créé dans chaque département une commission compétente pour :

1° Décider, selon des modalités fixées par décret, du maintien du versement de l'aide personnalisée au logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge ;

2° Statuer sur les demandes de remise de dettes présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement en cas de réclamation d'un trop-perçu effectuée par l'organisme payeur ;

3° Statuer sur les contestations des décisions des organismes ou services chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement.

Cette commission est présidée par le préfet ou son représentant.

Un décret détermine sa composition, le délai dans lequel elle doit être saisie et les conditions dans lesquelles elle peut déléguer aux services chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement tout ou partie de ses compétences à l'exception de celle mentionnée au 1° ci-dessus.

Les recours relatifs à ces décisions sont portés devant la juridiction administrative.

Art. L351-15 ➡ Les personnes âgées ou handicapées adultes qui ont passé un contrat conforme aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 443-1 du *Code de l'action sociale et des familles*, sont assimilées à des locataires pour bénéficier de l'aide personnelle au logement prévue par l'article L. 351-1, au titre de la partie du logement qu'elles occupent.

Chapitre II : Dispositions particulières aux bâtiments et îlots insalubres et à la restauration immobilière.

Art. L352-1 ➡ Lorsque les deux tiers des locataires ou des occupants d'un immeuble concerné par le troisième alinéa du présent article ont fait connaître leur accord pour que cet immeuble fasse l'objet d'une convention régie par le chapitre III [*logements locatifs*] du présent titre, le représentant de l'Etat dans le département peut, avant d'engager les procédures prévues respectivement aux articles L. 28 ou L. 38 du *Code de la santé publique* et à l'article L. 313-4 du *Code de l'urbanisme*, proposer une telle convention au propriétaire ou aux copropriétaires.

A défaut pour le propriétaire ou les copropriétaires d'avoir accepté la convention dans un délai de trois mois à compter de la proposition qui leur en est faite ou d'avoir réalisé, dans les délais impartis, les travaux prévus par ladite convention, il est fait application des procédures définies respectivement aux articles L. 28 à L. 32 ou L. 38 à L. 43-1 du *Code de la santé publique* et à l'article L. 313-4 du *Code de l'urbanisme*.

Les dispositions des deux alinéas précédents sont applicables aux immeubles nécessitant des travaux de remise en état soit au titre de l'article L. 28 ou de l'article L. 38 du *Code de la santé publique*, soit au titre de l'article L. 313-4 du *Code de l'urbanisme*.

Chapitre III : Régime juridique des logements locatifs conventionnés.

Art. L353-1 ➡ Les dispositions du présent chapitre règlent, dans la mesure où elles dérogent à la législation en vigueur, les rapports entre propriétaires et locataires ou occupants des logements qui ont fait l'objet d'une convention en application de l'article L. 351-2.

Section 1 : Dispositions générales applicables aux logements conventionnés.

[Art. L353-2](#) ↔ Les conventions mentionnées à l'article [L. 351-2](#) sont conclues entre l'Etat et les bailleurs de logements précisés à cet article.

Elles déterminent, dans le cadre des conventions types mentionnées au même article, les obligations des parties et fixent notamment :

- les travaux d'amélioration qui incombent aux bailleurs ;
- les caractéristiques techniques des logements après construction ou amélioration ;
- les conditions et les modalités, le cas échéant, du relogement provisoire pendant la durée des travaux ;
- les conditions d'occupation et de peuplement desdits logements ;
- le nombre de logements réservés à des familles ou à des occupants sortant d'habitats insalubres ou d'immeubles menaçant ruine ;
- la durée minimale des baux et les modalités selon lesquelles ils pourront être résiliés ou reconduits à la volonté du locataire pendant la durée de la convention ;
- le montant maximum des loyers, des cautionnements et avances et les modalités de leur évolution ainsi que les charges dont le remboursement incombe aux locataires ;
- les obligations des bailleurs à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement ;
- les conditions de leur révision ainsi que leur durée qui ne peut être inférieure à neuf ans ;
- les sanctions encourues pour le non-respect des engagements conventionnels, y compris la résiliation de la convention aux torts du bailleur après mise en demeure.

[Art. L353-3](#) ↔ L'entrée en vigueur des conventions est subordonnée à leur publication au fichier immobilier ou à leur inscription au livre foncier.

[Art. L353-4](#) ↔ En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de biens faisant l'objet de conventions mentionnées à l'article [L. 351-2](#), lesdites conventions s'imposent de plein droit au nouveau propriétaire.

[Art. L353-5](#) ↔ Les logements faisant l'objet d'une convention conclue par application des dispositions de l'article [L. 351-2](#) doivent, jusqu'à la date prévue pour son expiration, être loués dans des conditions conformes à celles fixées par cette convention.

Toutefois, les logements vacants peuvent être occupés, à titre de résidence principale, par le propriétaire, son conjoint, ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint, dans des conditions fixées par la convention.

[Art. L353-6](#) ↔ En cas de résiliation aux torts du bailleur de la convention mentionnée à l'article [L. 351-2](#), sous réserve du respect des obligations prévues aux articles 1728 et suivants du [Code civil](#), les locataires et les occupants des logements n'ayant pas fait l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive prononçant leur expulsion bénéficient de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité jusqu'à la date initialement prévue pour le terme de la convention, soit d'une prorogation de leur bail, soit du maintien dans les lieux aux clauses et conditions de leur contrat primitif ou, en cas d'échange, de celui de leur coéchangiste.

A compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, l'aide personnalisée au logement n'est plus applicable aux logements concernés et le loyer exigible, qui ne peut être supérieur au loyer déterminé par la convention, est diminué du montant de l'aide qui aurait été due au titre de l'occupation de ces logements.

Toutefois, cette disposition ne fait pas obstacle à la signature d'une nouvelle convention.

[Art. L353-7](#) ↔ Lorsqu'à la date d'entrée en vigueur de la convention le logement concerné est l'objet d'un bail en cours de validité ou est occupé par un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, le propriétaire doit proposer au locataire ou à l'occupant un bail conforme aux stipulations de la convention et entrant en vigueur après l'exécution des travaux prévus par celle-ci ou en l'absence de travaux prévus par la convention, à la date de l'acceptation du bail par le locataire ou l'occupant, après publication de la convention au fichier immobilier ou son inscription au livre foncier. Au projet de bail doit être annexée une copie de la convention et du barème de l'aide personnalisée dans des conditions définies par décret.

Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail. S'il refuse, et sous réserve des dispositions de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967, il n'est rien changé aux stipulations du bail en cours. Dans ce cas, le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement et le propriétaire peut demander une révision de ses engagements conventionnels ou le report de leurs effets jusqu'à l'expiration du bail.

L'occupant mentionné au premier alinéa dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail proposé. A l'expiration de ce délai ou à la date de signature du bail, les dispositions de la loi du 1er septembre 1948 précitée cessent de s'appliquer à ce logement, sous réserve de ce qui est dit à l'article [L. 353-9](#).

Le locataire ou l'occupant de bonne foi mentionné aux deuxième et troisième alinéas du présent article ayant accepté dans le délai de six mois un nouveau bail continue à occuper les lieux jusqu'à l'entrée en vigueur de celui-ci aux conditions conventionnelles ou légales applicables à la date de son acceptation.

[Art. L353-8](#) ➞ Par dérogation aux dispositions de l'article [L. 353-7](#) et sous réserve du respect des dispositions de l'article 2 modifié de la loi n. 67-561 du 12 juillet 1967 sur l'amélioration de l'habitat ou de l'article 14 modifié de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, les dispositions de la convention s'appliquent de plein droit, à compter de la date d'achèvement des travaux, à tous les locataires et occupants d'un immeuble financé dans les conditions prévues au présent livre et au livre IV du présent code si les travaux d'amélioration incombant au bailleur, conformément aux dispositions de l'article [L. 353-2](#), sont justifiés par des considérations de salubrité, de sécurité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité.

[Art. L353-9](#) ➞ Le locataire ou l'occupant de bonne foi qui bénéficiait, lors de la signature de la convention, des dispositions de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée peut, à l'expiration de la convention ou, en cas de résiliation, à la date prévue pour son expiration, bénéficier à nouveau des dispositions des chapitres Ier, II, IV, V et VI de ladite loi à condition :

- qu'il soit âgé d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans en cas d'inaptitude au travail ou lorsqu'à cet âge il bénéficie d'une retraite et que ses ressources annuelles n'excèdent pas le montant prévu à l'article 22 bis de ladite loi ;

- qu'à la date d'expiration ou de résiliation de la convention les dispositions de ladite loi soient encore applicables au logement et au locataire ou occupant.

Dans ce cas, le locataire ou l'occupant garde vocation au bénéfice de l'aide personnalisée au logement.

Le loyer exigible est égal à celui qui est fixé par la convention.

Il est ultérieurement révisé chaque année dans les conditions fixées à cette fin par cette dernière.

[Art. L353-9-1](#) ➞ Lorsqu'un logement conventionné par son propriétaire en application du 4° de l'article [L. 351-2](#) est pris à bail par un organisme d'habitations à loyer modéré dans les conditions fixées par les articles [L. 444-1](#) et suivants, le sous-locataire est assimilé à un locataire pour bénéficier de l'aide personnalisée au logement et l'organisme d'habitations à loyer modéré est assimilé au bailleur du logement pour le versement de cette aide.

[Art. L353-9-2](#) ➞ Les loyers et redevances maximaux des conventions conclues en application de l'article [L. 351-2](#) sont révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'indice de référence des loyers prévu au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente. Le présent article est applicable à compter du 1er janvier 2010 à toutes les conventions, y compris aux conventions en cours.

[Art. L353-9-3](#) ➞ Les loyers et redevances pratiqués pour les logements faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article [L. 351-2](#), à l'exception des logements mentionnés aux articles [L. 321-8](#) et [L. 411-2](#), sont révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'indice de référence des loyers prévu au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du troisième trimestre de l'année précédente. Le présent article est applicable à compter du 1er janvier 2011 à toutes les conventions, y compris aux conventions en cours.

Nota : Loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 art. 210 (IV 2) : L'augmentation des loyers et redevances pratiqués résultant de la révision au 1er janvier 2011 des logements mentionnés à l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation ne peut excéder la variation sur six mois, de janvier à juin inclus, de l'indice de référence des loyers.

[Art. L353-10](#) ➞ Toute personne qui, à l'aide soit d'une dissimulation, soit de tout autre moyen frauduleux, impose ou tente d'imposer au locataire ou à l'occupant d'un logement ayant fait l'objet d'une convention un loyer dépassant le prix fixé par cette convention est punie d'une amende de 4 500 euros. Le tribunal ordonne en outre le reversement des sommes indûment versées.

[Art. L353-11](#) ➞ Le contrôle de l'application des conventions prévues au présent chapitre est assuré par l'administration. Les organismes mentionnés à l'article [L. 351-8](#) sont tenus de lui fournir toutes les informations nécessaires à l'exercice de ce contrôle.

[Art. L353-12](#) ➞ Les contestations portant sur l'application des conventions définies au présent chapitre sont de la compétence des tribunaux de l'ordre judiciaire.

Toutefois, ces conventions sont, en ce qui concerne les conditions de résiliation, considérées comme des contrats de droit public. Elles peuvent être résiliées unilatéralement par l'Etat.

Art. L353-13 ➔ Les conditions d'application au cas des logements-foyers des dispositions du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Section 2 : Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés.

Art. L353-14 ➔ Par dérogation aux dispositions de la section I du présent chapitre, les dispositions de la présente section sont applicables aux logements conventionnés appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2, aux logements apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants, ainsi qu'à ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par lesdits organismes.

Art. L353-15 ➔ I. Par dérogation à l'article L. 442-6, seules les dispositions des chapitres Ier, à l'exclusion de l'article 11, V, VI, des premier et deuxième alinéas de l'article 32 bis et de l'alinéa premier de l'article 78 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, sont applicables aux locataires ou occupants de bonne foi des logements mentionnés à l'article L. 353-14. II. Par dérogation au I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le délai de préavis applicable au congé donné par un locataire d'un logement mentionné à l'article L. 353-14 qui bénéficie de l'attribution dans le parc du même bailleur d'un autre logement mentionné au même article est ramené à un mois. Ce délai est de deux mois si les deux logements appartiennent à des bailleurs différents. III. En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 bis, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux. IV. A compter du 13 novembre 1982 et nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, les charges récupérables sont exigibles dans les conditions prévues à l'article L. 442-3. V. N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes bénéficiant d'un hébergement en application des articles L. 521-3-1 et L. 521-3-2 si elles refusent de réintégrer leur logement à l'issue des travaux ou si elles refusent une offre de relogement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

Art. L353-15-1 ➔ Pour l'application de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les organismes bailleurs, pour leurs logements faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 et dont les locataires bénéficient de l'aide personnalisée au logement, ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine de la commission mentionnée à l'article L. 351-14 en vue d'assurer le maintien du versement de l'aide personnalisée au logement, sauf si la décision de cette commission intervient avant l'expiration de ce délai. Ces dispositions sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Elles sont également applicables aux demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivée par l'existence d'une dette locative.

Art. L353-15-2 ➔ Lorsque le bail de l'occupant d'un logement appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ou géré par lui est résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges, la signature d'un protocole d'accord conclu entre l'organisme et l'intéressé en vue du rétablissement du bail vaut titre d'occupation et donne droit à l'aide personnalisée au logement instituée par l'article L. 351-1. Dans des conditions fixées par décret, le droit à l'aide personnalisée au logement peut être étendu à la période comprise entre la résiliation du bail et la conclusion du protocole. Dans ce cas, la prescription prévue à l'article L. 351-11 n'est pas applicable au paiement de l'aide personnalisée au logement.

L'occupant s'engage à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire et à respecter un plan d'apurement de sa dette locative approuvé par la commission mentionnée à l'article L. 351-14 et joint au protocole.

Pour permettre le respect du plan d'apurement, la commission mentionnée au deuxième alinéa procède, en tant que de besoin, à la saisine du fonds de solidarité pour le logement par application des dispositions de l'article 6-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement.

Sous réserve du respect des engagements de l'occupant, l'organisme renonce à la poursuite de la procédure d'expulsion et conclut un bail dans un délai maximal prévu par le protocole et ne pouvant excéder trois mois.

Les parties prévoient dans le protocole, le cas échéant, l'accompagnement social, tel que prévu par le septième alinéa de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée, nécessaire à la gestion de son budget par l'intéressé, à l'ouverture de l'ensemble des droits aux prestations sociales et à l'aide au logement et à la mobilisation des différents dispositifs d'aide.

La durée du protocole est de deux ans au plus. En cas de nouvelle négociation du plan d'apurement, elle peut être, par avenant, prolongée de trois années au plus.

Si les engagements pris par l'occupant ne sont pas respectés, l'organisme retrouve le droit de faire exécuter la décision judiciaire prononçant ou constatant la résiliation du bail. En l'absence de bail, le versement de l'aide personnalisée au logement est interrompu.

Art. L353-16 ➡ Une copie de la convention doit être tenue en permanence à la disposition des locataires des immeubles mentionnés à l'article L. 353-14. A compter de la date d'entrée en vigueur de la convention ou de la date d'achèvement des travaux d'amélioration lorsque la convention le prévoit, le bailleur peut, dans la limite du maximum prévu par la convention, fixer un nouveau loyer qui est applicable dès sa notification aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé.

Les modalités d'évolution du loyer sont fixées par la convention et s'appliquent aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux.

Le montant du cautionnement versé d'avance à titre de garantie est fixé par la convention, sans pouvoir excéder une somme correspondant à un mois de loyer en principal, révisable en fonction de l'évolution du loyer.

Art. L353-17 ➡ Par dérogation à l'article L. 353-3, les conventions concernant les logements mentionnés à l'article L. 353-14 prennent effet à leur date de signature. En cas de mutation entre vifs à titre gratuit ou onéreux des biens faisant l'objet de ces conventions, l'acte de cession de ces biens doit faire mention desdites conventions.

La validité de la mutation est subordonnée à l'engagement pris par le nouveau propriétaire de respecter toutes les stipulations des conventions.

Art. L353-18 ➡ Les dispositions des articles L. 353-15 à L. 353-17 pourront être étendues par décret en Conseil d'Etat aux logements appartenant à des sociétés d'économie mixte ou à leurs filiales, lorsque celles-ci en font la demande en vue de leur conventionnement.

Art. L353-19 ➡ Pour les logements appartenant à des sociétés d'économie mixte et par dérogation à l'article L. 353-7, les dispositions de la convention s'appliquent de plein droit, à compter de sa date d'entrée en vigueur ou de la date d'achèvement des travaux lorsqu'elle en prévoit, aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé.

Les dispositions de l'article L. 353-17 ainsi que des articles L. 353-15-1 et L. 353-15-2 sont applicables aux logements mentionnés ci-dessus.

Art. L353-19-1 ➡ Par dérogation au I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, le délai de préavis applicable au congé donné par un locataire d'un logement appartenant à une société d'économie mixte et conventionné à l'aide personnalisée au logement en application de l'article L. 351-2 qui bénéficie de l'attribution dans le parc du même bailleur d'un autre logement appartenant à une société d'économie mixte et conventionné à l'aide personnalisée au logement en application de l'article L. 351-2 est ramené à un mois.

Art. L353-19-2 ➡ Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 353-14 peuvent louer les logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 à des centres communaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés pour une durée n'excédant pas six mois à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 122-1-1 du Code du travail.

Les sous-locataires sont assimilés aux locataires, dans la mesure et dans les conditions prévues par le présent article. Les sous-locataires sont assimilés à des locataires pour bénéficier de l'aide personnalisée au logement prévue par l'article L. 351-1 du présent code.

Les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée sont applicables au contrat de sous-location dans les conditions prévues au III de l'article 40 de ladite loi.

Les dispositions de la section 2 du chapitre Ier du livre IV, et de l'article L. 442-5 ainsi que celles relatives au niveau de ressources prévues à l'article L. 441-1 du présent code sont applicables aux contrats de sous-location des logements loués dans les conditions mentionnées au premier alinéa du présent article, pendant la durée du contrat de location principal.

Le loyer peut être majoré du prix de location des meubles. Ce prix est fixé et peut être révisé dans les conditions de l'article L. 442-8-3-1.

Art. L353-20 ➡ Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 353-14 peuvent louer, meublés ou non, les logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 aux personnes morales mentionnées au I de l'article L. 442-8-1. Les sous-locataires sont assimilés aux locataires, dans la mesure et dans les conditions prévues par le présent article. Les sous-locataires sont assimilés à des locataires pour bénéficier de l'aide personnalisée au logement prévue par l'article L. 351-1. Les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée sont applicables au contrat de sous-location dans les conditions prévues au III de l'article 40 de cette loi. En cas de sous-location meublée, le loyer peut être majoré du prix de location des meubles. Ce prix est fixé et peut être révisé dans les conditions de l'article L. 442-8-3-1. Les dispositions des conventions mentionnées à l'article L. 351-2 prévues aux huitième, neuvième, dixième et onzième alinéas de l'article L. 353-2 s'appliquent aux contrats de sous-location. Toutefois, les personnes morales mentionnées au I de l'article L. 442-8-1 peuvent donner congé à tout moment à leurs sous-locataires après le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. Les sous-locations peuvent être effectuées meublées ou non meublées.

Art. L353-21 ➡ L'article L. 442-8-4 est applicable aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2, aux sociétés d'économie mixte et aux centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires. Les locataires qui ne répondent plus aux conditions pour être logés dans ces logements meublés ne bénéficient plus du droit au maintien dans les lieux. Ces conditions sont précisées par le contrat de location. Le contrat de location a une durée d'un an renouvelable. Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé.

Titre VI : Organismes consultatifs et organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement.

Chapitre IV : Comité régional de l'habitat.

Art. L364-1 ➡ Hors des départements et régions d'outre-mer, il est créé, auprès du représentant de l'Etat dans la région, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, un comité régional de l'habitat chargé de procéder aux concertations permettant de mieux répondre aux besoins en matière d'habitat et de favoriser la cohérence des politiques locales.

Dans les départements et les régions d'outre-mer, il est créé, dans les mêmes conditions, un conseil départemental de l'habitat, présidé par le président du conseil général qui exerce les attributions du comité régional de l'habitat.

Chapitre V : Organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement.

Art. L365-1 ➡ Les prestations qui sont effectuées en faveur des personnes et des familles mentionnées au II de l'article L. 301-1, qu'elles soient locataires ou propriétaires occupants, par des organismes qui bénéficient à cette fin d'un financement, par voie de décision, de convention de subvention ou de marché, de collectivités publiques,

d'établissements publics ou d'institutions sociales ne laissant à la charge du destinataire de ces prestations qu'un montant inférieur à 50 % de leur coût, constituent des services sociaux relatifs au logement social au sens du j du 2 de l'article 2 de la directive 2006 / 123 / CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur lorsqu'elles visent à exercer des activités : 1° De maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation ; 2° D'ingénierie sociale, financière et technique ; 3° D'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Ces activités sont définies par décret en Conseil d'Etat.

Art. L365-2 ↔ *Les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage mentionnées au 1° de l'article L. 365-1 sont agréés par le ministre chargé du logement selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat. Les critères d'obtention de l'agrément portent sur les capacités financières de l'organisme, sa compétence dans le domaine du logement et le caractère désintéressé de la gestion de ses dirigeants.*

Nota : Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 article 2 IV : Les articles L. 365-2, L. 365-3 et L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue du I s'appliquent aux demandes d'agrément sollicitées à compter du 1er janvier 2010. Les agréments existants sont caducs au 1er janvier 2011.

Art. L365-3 ↔ *Les organismes qui exercent les activités d'ingénierie sociale, financière et technique mentionnées au 2° de l'article L. 365-1 sont agréés par l'autorité administrative pour une période de cinq ans renouvelable selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.*

Nota : Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 article 2 IV : Les articles L. 365-2, L. 365-3 et L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue du I s'appliquent aux demandes d'agrément sollicitées à compter du 1er janvier 2010. Les agréments existants sont caducs au 1er janvier 2011.

Art. L365-4 ↔ *Les organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionnées au 3° de l'article L. 365-1 sont agréés par l'autorité administrative pour une période de cinq ans renouvelable selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.*

Nota : Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 article 2 IV : Les articles L. 365-2, L. 365-3 et L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue du I s'appliquent aux demandes d'agrément sollicitées à compter du 1er janvier 2010. Les agréments existants sont caducs au 1er janvier 2011.

Art. L365-5 ↔ *Les organismes agréés pour leur activité de maîtrise d'ouvrage mentionnée au 1° de l'article L. 365-1 peuvent bénéficier des concours de la Caisse de garantie du logement locatif social dans les conditions prévues à l'article L. 452-1. L'article L. 411-4 est applicable aux logements locatifs sociaux appartenant aux organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2.*

Art. L365-6 ↔ *En cas d'irrégularités ou de fautes graves de gestion commises par un organisme agréé au titre de l'article L. 365-2 ou de carences de son conseil d'administration, de son directoire ou de son conseil de surveillance, le ministre chargé du logement peut lui retirer son agrément. Le retrait est prononcé après avoir mis les dirigeants de l'organisme en mesure de présenter leurs observations.*

Art. L365-7 ↔ *Les fédérations nationales regroupant les organismes mentionnés à l'article L. 365-1 peuvent conclure avec l'Etat ou ses établissements publics des conventions ayant pour objet la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1.*

Chapitre VI : Organismes d'information sur le logement.

Art. L366-1 ↔ *A l'initiative conjointe du département et de l'Etat, il peut être créé une association départementale d'information sur le logement associant les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale compétents et tout organisme concerné par le logement.*

L'association départementale d'information sur le logement a pour mission d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial.

Les associations départementales sont agréées après avis d'une association nationale composée de représentants des associations départementales, d'une part, des instances nationales auxquelles sont affiliés les organismes membres des associations départementales, d'autre part.

Un décret fixe les statuts types, les conditions d'agrément et de contrôle des associations nationale et départementales.

Titre VII : Dispositions diverses ou particulières aux départements d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon et à Mayotte.

:

[Art. L371-1](#) ↔ Chaque année, dans le cadre de la loi de finances, le Gouvernement déposera sur le bureau des Assemblées un rapport sur l'exécution des dispositions des titres préliminaires, IV, V et VI du présent livre et de l'article L. 431-6.

[Art. L371-2](#) ↔ Les décrets pris pour l'application des titres préliminaire, IV, V et VI du présent livre et de l'article L. 431-6 précisent les mesures d'application nécessitées par la situation particulière des départements d'outre-mer ainsi que celle des Français établis hors de France.

[Art. L371-3](#) ↔ Les dispositions du présent livre ne s'appliquent pas au département de Saint-Pierre-et-Miquelon à l'exception des articles L. 301-3 à L. 301-5, L. 312-4-1, L. 312-5-1, L. 312-5-2 et L. 364-1.

[Art. L371-4](#) ↔ Les articles L. 315-1 à L. 315-6 sont applicables à Mayotte. Toutefois, le dernier alinéa de l'article L. 315-5 ne sera applicable que lorsque le [Code général des impôts](#) sera entré en vigueur à Mayotte.

[Art. L371-5](#) ↔ A partir du 1er janvier 2010, les articles L. 321-1 à L. 321-12 sont applicables à Mayotte et à Saint-Pierre-et-Miquelon. Les conditions d'application du présent article sont définies par décret.

Livre IV : Habitations à loyer modéré.

Titre Ier : Dispositions générales.

:

[Art. L411](#) ↔ La construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en oeuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers.

[Art. L411-1](#) ↔ Les dispositions du présent livre ont pour objet de fixer les règles relatives à la construction, l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement, la réparation, la gestion d'habitations collectives ou individuelles, urbaines ou rurales, répondant aux caractéristiques techniques et de prix de revient déterminées par décision administrative et destinées aux personnes et aux familles de ressources modestes.

A ces habitations peuvent être adjoints, dans des conditions fixées par décision administrative, des dépendances, des annexes et des jardins privatifs ou collectifs, accolés ou non aux immeubles.

En outre, les ensembles d'habitations mentionnés aux premiers alinéas peuvent comprendre accessoirement des locaux à usage commun et toutes constructions nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles.

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent librement louer les aires de stationnement vacantes dont ils disposent par application de l'article L. 442-6-4.

La location est consentie à titre précaire et révocable à tout moment par le bailleur. Un locataire de ce bailleur ne peut se voir opposer un refus de location d'une aire de stationnement au motif que cette aire est louée librement à une personne ne louant pas un logement dans le parc de ce bailleur.

Art. L411-2 ➔ Les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent : -les offices publics de l'habitat ; -les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ; -les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ; -les fondations d'habitations à loyer modéré. Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux alinéas précédents bénéficient d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du service d'intérêt général défini comme : -la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés, lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Font toutefois partie du service d'intérêt général les opérations susmentionnées destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, lorsque les logements correspondants représentent moins de 10 % des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 détenus par l'organisme ; -la réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum, majorés de 11 %, fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Font toutefois partie du service d'intérêt général, dans la limite de 25 % des logements vendus par l'organisme, les opérations destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources dépassent les plafonds maximum susmentionnés sans excéder les plafonds fixés au titre IX du livre III, majorés de 11 %, lorsque l'ensemble des opérations sont assorties de garanties pour l'accédant dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ; -la gestion ou l'acquisition en vue de leur revente, avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, de logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que, pour une période maximale de dix ans à compter de la première cession, la gestion des copropriétés issues de la cession des logements locatifs mentionnés au neuvième alinéa tant que l'organisme vendeur y demeure propriétaire de logements ; -les services accessoires aux opérations susmentionnées. Au titre de la mission d'intérêt général que constitue la recherche de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exercer les compétences d'aménagement, d'accession et de prestations de services prévues par les textes qui les régissent.

Art. L411-3 ➔ Les dispositions du présent article sont d'ordre public et sont applicables aux logements appartenant ou ayant appartenu aux organismes d'habitations à loyer modéré, dès lors que ces logements ont été construits, acquis ou acquis et amélioré par lesdits organismes en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat ou qu'ils ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une convention prévue à l'article L. 353-14 conclue entre lesdits organismes et l'Etat.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré en application des premier, troisième et cinquième alinéas de l'article L. 443-11 ;
- aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique ;
- aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement par les organismes d'habitations à loyer modéré ;
- aux logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique et devenus propriété du bailleur à l'expiration du bail ;
- aux lots acquis en vue de leur revente et situés dans les copropriétés qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, tels que précisés aux articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3.

En cas de transfert de propriété, y compris en cas de cession non volontaire, ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de loyer par l'autorité administrative dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. Les locataires de ces logements bénéficient du droit au maintien dans les lieux en application de l'article L. 442-6 ainsi que des dispositions des articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout

intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.

A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage d'habitation locative.

Art. L411-4 ➡ Les logements locatifs sociaux appartenant aux sociétés d'économie mixte construits, acquis ou acquis et améliorés avec une aide de l'Etat à compter du 5 janvier 1977 et faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 demeurent soumis, après l'expiration de la convention, même lorsqu'ils font l'objet d'un transfert de propriété, et y compris en cas de cession non volontaire, à des règles d'attribution sous condition de ressources et des maxima de loyer fixés par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Les articles L. 353-15-1, L. 353-19 et L. 442-6-1 sont applicables aux locataires de ces logements.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant un tel transfert reproduit, à peine de nullité de plein droit, les dispositions du premier alinéa. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque les logements ont été construits dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique après l'expiration de ce bail, lorsque celui-ci prévoit que le propriétaire d'un terrain devient propriétaire des constructions. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux logements vendus par les sociétés d'économie mixte en application des premier, troisième et cinquième alinéas de l'article L. 443-11, aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique et aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement.

Art. L411-5 ➡ Les logements locatifs appartenant aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations et faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 demeurent soumis, après l'expiration de la convention et pour une durée de six ans, aux règles de maxima de loyers en vigueur pour la conclusion des conventions mentionnées au 3° de l'article L. 351-2 lorsque les logements ne bénéficient pas d'une subvention de l'Etat. Pendant cette période, les logements restent considérés comme des logements locatifs sociaux au sens du 2° de l'article L. 302-5. Ces dispositions ne sont applicables qu'aux logements occupés au moment de l'expiration de la convention mentionnée ci-avant. En cas de départ des locataires après l'échéance de ladite convention, les loyers des logements concernés sont fixés en application des dispositions du b de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. A l'issue de cette période, les loyers de ces logements évoluent en application des dispositions des c et d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

Nota : (Dispositions (de la loi n° 2000-1208) déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000).

Art. L411-5-1 ➡ Les bailleurs de logements conventionnés en application de l'article L. 351-2, mentionnés aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, possédant plus de dix logements, informent le locataire de la nature temporaire de la convention qui les lie à l'Etat, de sa date d'échéance ainsi que des conséquences financières pour le locataire à l'issue de la durée de validité de la convention.

Lorsqu'un bailleur visé au premier alinéa a décidé de ne pas renouveler la convention le liant à l'Etat, il informe, au plus tard deux ans avant son expiration, les locataires concernés de son intention. Cette notification est accompagnée d'une prévision d'augmentation des loyers.

Dans le même délai, il informe les maires des communes concernées, ainsi que le représentant de l'Etat dans le département, de son intention de ne pas renouveler ladite convention.

Si cette absence de renouvellement a pour conséquence de faire passer la commune au-dessous du seuil fixé par l'article L. 302-5 ou si la commune est déjà au-dessous de ce seuil, l'avis consultatif du représentant de l'Etat dans le département est requis.

Un décret détermine les conditions d'application du présent article.

Art. L411-6 ➡ A la date de cessation d'effet d'une convention prévue à l'article L. 351-2 portant sur des logements appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré, l'ensemble des dispositions du présent livre sont applicables à ces logements.

Art. L411-7 ➡ Les attributions des locaux commerciaux en pied des immeubles construits ou acquis par les organismes d'habitations à loyer modéré se font en tenant compte des objectifs de mixité urbaine et de mixité sociale du quartier ou de l'arrondissement où les immeubles se situent.

Les propositions d'attribution sont préalablement soumises à l'avis consultatif du maire de la commune.

Art. L411-8 ➡ L'union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré peut conclure avec l'Etat des conventions ayant pour objet de favoriser la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1.

Ces conventions peuvent porter :

- sur l'évolution de l'équilibre économique des organismes et de la gestion de leur patrimoine immobilier et notamment sur les loyers, suppléments de loyer de solidarité et charges ;
- sur l'amélioration des services rendus aux occupants de ce patrimoine immobilier ;
- sur la modernisation des conditions d'activité des organismes d'habitations à loyer modéré, et notamment leur respect des bonnes pratiques professionnelles.

Les stipulations des conventions ainsi conclues par l'union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré entrent en vigueur et s'imposent après approbation par arrêté du ou des ministres concernés.

Art. L411-9 ➡ Les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un plan stratégique de patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long termes des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme.

Art. L411-10 ➡ Aux fins de l'élaboration et de la mise en œuvre des politiques publiques de l'habitat, le ministère chargé du logement tient un répertoire des logements locatifs sur lesquels les bailleurs sociaux visés au deuxième alinéa sont titulaires d'un droit réel immobilier ou dont ils sont usufruitiers. Ce répertoire est établi à partir des informations transmises chaque année par lesdits bailleurs. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, notamment la liste des informations transmises par les bailleurs. Les bailleurs sociaux retenus pour l'application du présent article sont : 1° Les organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 ; 2° Les sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 481-1 ; 3° L'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais et la société anonyme Sainte Barbe ; 4° L'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34 ou les sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ; 5° Les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2. Le représentant de l'Etat dans la région communique chaque année aux représentants de l'Etat dans le département, aux conseils généraux ayant conclu la convention visée à l'article L. 301-5-2 et aux établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu la convention visée à l'article L. 301-5-1 les informations du répertoire relatives à chaque logement situé sur leur territoire. A leur demande, les communes, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les départements obtiennent, auprès du représentant de l'Etat dans la région, communication des informations du répertoire relatives à chaque logement situé sur leur territoire. Le décret en Conseil d'Etat visé au premier alinéa fixe les conditions dans lesquelles des informations extraites du répertoire peuvent être communiquées à des tiers. Le défaut de transmission à l'Etat des informations nécessaires à la tenue du répertoire ou la transmission d'informations manifestement erronées donne lieu, après mise en demeure restée infructueuse, à l'application d'une amende de 100 € par tranche de 100 logements visés au premier alinéa, recouvrée au profit de la Caisse de garantie du logement locatif social mentionnée à l'article L. 452-1. La transmission des informations nécessaires à la tenue du répertoire visé au présent article vaut production, pour les personnes morales visées à l'article L. 302-6, de l'inventaire prévu au même article, à l'exception des logements ou lits mentionnés au 4° de l'article L. 302-5. La transmission des informations nécessaires à la tenue du répertoire visé au présent article vaut production, pour les bailleurs sociaux visés à l'article L. 2334-17 du **Code général des collectivités territoriales**, de l'inventaire prévu au même article.

Nota : Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 article 112 II : Le présent article s'applique à partir du 1er janvier 2011 pour les bailleurs propriétaires de plus de 1 000 logements locatifs à la date du 1er janvier 2010, et à partir du 1er janvier 2012 pour les autres bailleurs.

Titre II : Organismes d'habitations à loyer modéré.

Chapitre Ier : Offices publics de l'habitat.

Section 1 : Dispositions générales.

Art. L421-1 ↔ Les offices publics de l'habitat sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial. Ils ont pour objet : 1° De réaliser, principalement en vue de la location, des opérations répondant aux conditions prévues par les articles [L. 351-2](#) et [L. 411-1](#) et de gérer les immeubles faisant l'objet de ces opérations ; 2° De réaliser pour leur compte ou pour le compte de tiers, avec l'accord des collectivités ou communautés intéressées, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le [Code de l'urbanisme](#) et le présent code, sans que les dispositions de l'article [L. 443-14](#) de ce dernier code soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations ; 3° De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à des organismes relevant des deux premiers secteurs locatifs définis par l'article 37 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 ou à des organismes sans but lucratif ou à l'association agréée mentionnée à l'article [L. 313-34](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, ainsi que les immeubles réalisés par l'ensemble de ces organismes en vue de l'accession à la propriété. Ils peuvent également gérer, en qualité de syndic de copropriété et d'administrateurs de biens, après accord du maire de la commune d'implantation et dans les conditions fixées par l'article [L. 442-11](#), des logements situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article [L. 303-1](#) ainsi que les logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an ; 4° De réaliser, en qualité de prestataire de services, des opérations portant sur tout immeuble à usage principal d'habitation. Ils peuvent également réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article [L. 615-1](#) ou situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article [L. 303-1](#) ; 5° De réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes physiques à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en oeuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville ; 6° D'assister à titre de prestataire de services, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété ; 7° De construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession ; 8° D'acquérir et donner en location à des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article [L. 365-4](#) des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté ; 9° De construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou à des personnes morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article [L. 631-11](#) ou de prendre des parts dans des sociétés civiles immobilières ayant ce même objet et de pouvoir assurer leur gérance ; 10° De souscrire ou acquérir des parts de sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par l'autorité administrative, d'être syndic de copropriétés d'immeubles ainsi réalisés et d'exercer les fonctions d'administrateur de biens pour les mêmes immeubles ; 11° De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article [L. 411-2](#) et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles [L. 261-1](#) et suivants. Un décret en Conseil d'Etat précise les attributions des offices publics de l'habitat et détermine les modalités de leur fonctionnement.

Art. L421-2 ↔ Les offices publics de l'habitat peuvent également souscrire ou acquérir : 1° Des parts ou actions émises par des sociétés d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte d'aménagement, de construction et de gestion de logements sociaux et des sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré ;

- 2° Des parts dans le capital de sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété régies par les articles L. 215-1 à L. 215-10 ;
- 3° Des parts de sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants ;
- 4° Des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure une convention de projet urbain partenarial ; cette participation est soumise à l'accord de sa collectivité de rattachement et du représentant de l'Etat dans le département du lieu de l'opération ou du projet.

Art. L421-3 ↔ Les offices publics de l'habitat peuvent, à titre subsidiaire, et en qualité de prestataires de services :

1° Pour le compte de l'Etat, des collectivités locales ou des établissements publics, réaliser et assurer l'entretien des constructions liées à l'habitat ;

2° Réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions entrant dans l'objet social et la compétence territoriale de ces organismes et des organismes prestataires ;

3° Etre syndic de copropriété ou administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par eux, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du [Code de la construction et de l'habitation](#) précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

4° Réaliser, pour le compte d'associations ou d'organismes œuvrant dans le domaine du logement, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes ou la mixité urbaine et sociale des villes ;

5° Avec l'accord du préfet et du maire de la commune d'implantation, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés. Dans ces mêmes copropriétés, lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et dédiée aux copropriétés dégradées, ils peuvent, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement ;

6° Réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale, en assurant, le cas échéant, l'ensemble des tâches incombant au maître d'ouvrage. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions de financement de ces hébergements et la nature des organismes pour le compte desquels ils sont réalisés ;

7° Réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé ;

8° Réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au bénéfice des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries.

Art. L421-4 ↔ Les offices publics de l'habitat peuvent : 1° Prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants ; 2° Réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du [Code de la construction et de l'habitation](#) précitée ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location ; 3° Réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont ils peuvent provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5 ; 4° Réaliser des prestations de service pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du [Code de la construction et de l'habitation](#) précitée, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ; 5° Assurer la gérance des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants ; 6° Prendre à bail des logements faisant l'objet des conventions prévues aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ; 7° Gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1.

Art. L421-5 ↔ L'activité des offices publics de l'habitat s'exerce sur le territoire de la région où se trouve la collectivité territoriale ou l'établissement public auquel ils sont rattachés.

Ils peuvent également intervenir sur le territoire des départements limitrophes de cette région, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

Art. L421-6 ↔ Les offices publics de l'habitat peuvent être rattachés :

1° A un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ;

2° A un département ;

3° A une commune, dès lors qu'elle n'est pas membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

Ces dispositions ne font pas obstacle à ce que, après la publication de l'ordonnance n° 2007-137 du 1er février 2007 relative aux offices publics de l'habitat, un établissement public d'habitations à loyer modéré demeure, après sa transformation en office public de l'habitat, rattaché à un syndicat de communes ou à une commune membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, s'il y était rattaché avant cette publication, ni à l'application du statut particulier de l'office interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines régi par le décret n° 67-1223 du 22 décembre 1967 relatif aux offices publics d'habitation à loyer modéré de la région parisienne.

Art. L421-7 ↔ Les offices publics de l'habitat sont créés par décret à la demande de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de rattachement et dissous dans les mêmes conditions, sauf dans le cas prévu à l'article L. 423-1 et lorsqu'ils sont parties à une fusion d'offices.

Un ou plusieurs offices publics de l'habitat peuvent, par voie de fusion, transmettre leur patrimoine à un office public de l'habitat existant. La fusion entraîne la dissolution sans liquidation des offices qui disparaissent et la transmission universelle de leur patrimoine à l'office public de l'habitat bénéficiaire, dans l'état où il se trouve à la date de réalisation définitive de l'opération.

Le changement de collectivité territoriale ou d'établissement public de rattachement d'un office, le changement de son appellation, ainsi que la fusion de plusieurs offices sont prononcés par le préfet sur demande des organes délibérants des collectivités territoriales et des établissements publics intéressés, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Section 2 : Administration des offices publics de l'habitat.

Art. L421-8 ↔ Le conseil d'administration de l'office est composé :

1° De membres représentant la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement, qu'ils désignent au sein de leur organe délibérant et parmi des personnalités qualifiées au regard des interventions de l'office dans le domaine des politiques de l'habitat ;

2° De personnalités qualifiées désignées par les institutions dont elles sont issues, parmi les caisses d'allocations familiales, l'union départementale des associations familiales du département du siège, les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dans le département du siège, les organisations syndicales les plus représentatives dans le département du siège ;

3° D'au moins un représentant d'associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ;

4° De locataires représentant les locataires de l'office, élus par ces derniers dans les conditions prévues à l'article L. 421-9 ;

5° D'un représentant du comité d'entreprise de l'office, conformément à l'article L. 432-6 du Code du travail, qui dispose d'une voix consultative.

Les membres désignés par la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement disposent de la majorité des sièges. Les représentants des locataires disposent d'au moins un sixième des sièges.

Le conseil d'administration élit en son sein un bureau auquel il peut donner délégation dans certaines matières. Le bureau est présidé par le président du conseil d'administration.

Le préfet du département du siège de l'office est commissaire du Gouvernement.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article, en particulier les modalités selon lesquelles la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement détermine l'effectif total du conseil d'administration.

Art. L421-9 ➡ Les représentants des locataires au conseil d'administration de l'office sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations oeuvrant dans le domaine du logement.

Ces associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation à caractère philosophique, confessionnel, ethnique ou racial et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le Code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.

En cas de fusion de plusieurs offices publics de l'habitat, et jusqu'à l'élection qui suit, les membres élus par les locataires dans les conseils d'administration des offices ayant concouru à la fusion désignent parmi eux les locataires appelés à siéger dans le nouveau conseil d'administration. A défaut, ces derniers sont désignés par le préfet.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

Art. L421-10 ➡ Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'office.

Art. L421-11 ➡ Le président du conseil d'administration est élu par le conseil d'administration parmi les représentants désignés par la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement au sein de leur organe délibérant.

Art. L421-12 ➡ Le directeur général dirige l'activité de l'office dans le cadre des orientations générales fixées par le conseil d'administration. Il est recruté par un contrat à durée indéterminée. Néanmoins, lorsque le directeur général est recruté par la voie du détachement, la durée du contrat est liée à celle du détachement. Un décret en Conseil d'Etat précise les principales caractéristiques du contrat et fixe notamment les conditions d'exercice des fonctions et de rémunération, le cas échéant les avantages annexes, ainsi que l'indemnité pouvant être allouée en cas de cessation de fonction. Ce décret prévoit en outre les conditions dans lesquelles un fonctionnaire relevant de l'office peut être détaché sur l'emploi de directeur général, ainsi que les conditions de sa réintégration, à la fin du détachement, dans un emploi au sein de ce même établissement, par dérogation à l'article 3 de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires ainsi qu'à l'article 67 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale. Jusqu'au 31 décembre 2012, les dispositions de l'article 71 de la loi n° 2003-775 du 21 août 2003 portant réforme des retraites s'appliquent aux fonctionnaires qui, à la date de publication de l'ordonnance n° 2007-137 du 1er février 2007 relative aux offices publics de l'habitat, étaient placés en position de détachement sur l'emploi fonctionnel de directeur dans un office public d'habitations à loyer modéré transformé en office public de l'habitat. Dans ce cas, l'assiette retenue pour le calcul de la cotisation correspond au traitement indiciaire détenu au moment du changement de statut des organismes, revalorisé en fonction de l'évolution du point fonction publique. Jusqu'au 1er juillet 2009, les dispositions de la section 1 du chapitre Ier du titre II du livre IV du Code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) relatives aux directeurs généraux des offices publics d'aménagement et de construction suppléent le décret prévu à l'alinéa précédent. Dans les offices publics de l'habitat soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles de la comptabilité publique, il est ordonnateur des dépenses et des recettes.

Art. L421-13 ➡ Tout membre du conseil d'administration qui, sans motifs reconnus légitimes, ne s'est pas rendu à trois convocations successives peut, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, être déclaré démissionnaire par le préfet. Il est immédiatement remplacé.

Art. L421-14 ➡ En cas d'irrégularité ou de faute graves de gestion commises par un office ou de carence de son conseil d'administration, le ministre chargé du logement et le ministre chargé des collectivités territoriales peuvent décider d'une ou plusieurs des sanctions suivantes :

- 1° Retirer à l'office, pour une durée qui ne peut excéder cinq ans, la possibilité d'exercer une ou plusieurs de ses compétences ;
- 2° Révoquer un ou plusieurs membres du conseil d'administration responsables d'irrégularité, de faute ou de carence ;
- 3° Interdire aux membres, après leur révocation, ou aux anciens membres du conseil d'administration, s'ils sont reconnus responsables d'irrégularité, de faute ou de carence, de participer au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire d'un organisme d'habitations à loyer modéré pendant une durée qui ne peut excéder dix ans ;
- 4° Dissoudre le conseil d'administration.

Préalablement au prononcé de ces sanctions, le président de l'office et, dans les cas mentionnés aux 2° et 3°, les personnes susceptibles d'être mises en cause, sont mis en mesure de présenter leurs observations. Les décisions prises sont communiquées, s'il y a lieu, au conseil d'administration de l'office dès sa plus prochaine réunion. En cas de dissolution du conseil d'administration, le ministre chargé du logement et le ministre chargé des collectivités territoriales nomment un administrateur provisoire auquel est transféré l'ensemble des pouvoirs, notamment d'administration et de représentation, du conseil d'administration, de son président et des administrateurs. Il est mis fin dans les mêmes conditions à la mission de l'administrateur provisoire. La durée de l'administration provisoire ne peut excéder deux ans à compter de la décision ministérielle. Au terme de l'administration provisoire, un nouveau conseil d'administration entre en fonctions. A cet effet, le préfet engage les procédures de désignation des membres du nouveau conseil d'administration autres que les représentants des locataires.

Section 3 : Gestion financière, budgétaire et comptable.

Sous-section 1 : Dispositions communes.

Art. L421-15 ➡ Les ressources des offices publics de l'habitat sont notamment :

- 1° Les loyers ;
 - 2° Les contributions qui leur sont accordées par l'Etat, les collectivités territoriales, les établissements publics ainsi que par toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées ;
 - 3° Le produit des emprunts qu'ils ont contractés ;
 - 4° La rémunération des services fournis ;
 - 5° Le produit de la vente des biens meubles et immeubles ;
 - 6° Les dons et legs ;
- et en général toutes aides et contributions financières autorisées.

Art. L421-16 ➡ Outre celles qui sont prévues à l'article L. 1612-15 du *Code général des collectivités territoriales*, sont assimilées à des dépenses obligatoires incombant aux offices publics de l'habitat les charges suivantes :

- 1° La dotations aux amortissements des immobilisations ;
- 2° Les dotations aux amortissements dérogatoires ;
- 3° Les dotations aux provisions ;
- 4° Les dotations aux amortissements des charges à répartir sur plusieurs exercices.

Art. L421-17 ➡ En matière de gestion financière et comptable, les offices publics de l'habitat sont soumis soit aux règles applicables aux entreprises de commerce, soit aux règles de la comptabilité publique.

Le régime financier et comptable est choisi par délibération du conseil d'administration dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat.

Art. L421-18 ➡ Les fonds appartenant aux offices publics de l'habitat ne peuvent être placés qu'en titres émis ou garantis par les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen, ou en parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières gérant exclusivement des titres émis ou garantis par les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen, libellés en euros.

Sous-section 2 : Offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité publique.

Art. L421-19 ➡ Les dispositions financières et comptables prévues par le *Code général des collectivités territoriales* sont applicables aux offices publics de l'habitat soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles de la comptabilité publique, dans les conditions suivantes :

- 1° Le budget de l'office est l'acte par lequel sont prévues et autorisées les recettes et les dépenses annuelles de l'office ; il est présenté par le directeur général de l'office au conseil d'administration et voté par ce dernier ;
- 2° Le budget est constitué d'un compte de résultat prévisionnel et d'un tableau de financement prévisionnel.

Le résultat du compte de résultat prévisionnel est repris dans un tableau de calcul de la capacité d'autofinancement prévisionnelle, laquelle apparaît dans le tableau de financement prévisionnel.

Le budget de l'office est divisé en chapitres et articles ;

3° Pour l'application des articles L. 1612-1, L. 1612-10, L. 1612-11 et L. 1612-16 du *Code général des collectivités territoriales*, le compte de résultat prévisionnel correspond à la section de fonctionnement et le tableau de financement prévisionnel correspond à la section d'investissement ;

4° Par dérogation aux dispositions des articles L. 1612-4, L. 1612-6 et L. 1612-7 du *Code général des collectivités territoriales*, le budget de l'office est voté en équilibre réel dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;

5° Les crédits inscrits au budget présentent un caractère évaluatif, à l'exception de ceux inscrits sur une liste de chapitres, qui présentent un caractère limitatif. Cette liste est fixée par arrêté conjoint du ministre chargé du budget, du ministre chargé du logement et du ministre chargé des collectivités territoriales ;

6° Pour l'application des articles L. 1612-2, L. 1612-5, L. 1612-8 et L. 1612-14 du *Code général des collectivités territoriales*, les crédits ont un caractère limitatif lorsque le préfet règle le budget et le rend exécutoire ;

7° Des autorisations de programme sont votées par délibération spécifique du conseil d'administration annexée au budget.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Art. L421-20 → Ainsi qu'il est dit au IV de l'article 116 de la loi de finances pour 2003 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) et à l'article 126 de la loi n° 2004-1485 du 30 décembre 2004 de finances rectificative pour 2004, les offices publics de l'habitat soumis en matière financière et comptable aux règles de la comptabilité publique déposent leurs fonds auprès de l'Etat, de la Caisse des dépôts et consignations ou de la Banque de France.

Ils peuvent être autorisés à déposer les fonds de leurs régies de recettes sur un compte ouvert dans un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen.

Ils peuvent également effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert auprès de l'Etat, de la Caisse des dépôts et consignations ou de la Banque de France ainsi que sur un premier livret de la Caisse nationale d'épargne ou des caisses d'épargne et de prévoyance.

Sous-section 3 : Offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité de commerce.

Art. L421-21 → Les dispositions financières, budgétaires et comptables prévues par le *Code général des collectivités territoriales* sont applicables aux offices publics de l'habitat soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles applicables aux entreprises de commerce, dans les conditions suivantes :

1° Les dispositions des articles L. 1612-1, L. 1612-3, L. 1612-4, L. 1612-6 à L. 1612-7, L. 1612-10 à L. 1612-14, L. 1612-16 à L. 1612-18 et L. 1612-19-1 du *Code général des collectivités territoriales* ne sont pas applicables ;

2° Le budget de l'office est constitué d'un compte de résultat et d'un tableau de financement prévisionnels à fin d'exercice. Le compte de résultat prévisionnel est présenté comme le compte de résultat prévu à l'article L. 123-12 du *Code de commerce*. Le budget présente un caractère évaluatif ;

3° Le budget est adopté au plus tard le 31 mars de l'exercice auquel il s'applique. Les délibérations modifiant le budget de l'office peuvent intervenir jusqu'au terme de l'exercice auquel elles s'appliquent. Le budget et les décisions modificatives sont transmis au préfet dans les quinze jours de leur adoption ;

4° Pour l'application des articles L. 1612-2, L. 1612-5 et L. 1612-8 du *Code général des collectivités territoriales*, les crédits ont un caractère limitatif lorsque le préfet règle le budget et le rend exécutoire ;

5° Le compte de résultat prévisionnel est en équilibre lorsque les charges sont entièrement couvertes par les produits. N'est pas considéré comme étant en déséquilibre le budget dont le compte de résultat prévisionnel apparaît en excédent ;

6° Lorsque la chambre régionale des comptes a été saisie en application du 4°, les délibérations modifiant le budget de l'office et afférentes au même exercice sont transmises par le préfet à la chambre régionale des comptes. En outre, l'adoption des comptes doit intervenir avant le 30 juin de l'exercice suivant ;

7° Le vote du conseil d'administration adoptant les comptes doit intervenir au plus tard le 30 juin de l'année suivant l'exercice. Les comptes sont transmis au préfet dans les quinze jours de leur adoption. A défaut, ce dernier saisit, selon la procédure prévue à l'article L. 1612-5 du *Code général des collectivités territoriales*, la chambre régionale des comptes du plus proche budget voté par l'office ;

8° Lorsque, après vérification de leur sincérité, les comptes de l'office font apparaître un déficit, la chambre régionale des comptes, saisie par le préfet, propose à l'office les mesures nécessaires à son rétablissement financier, dans le délai d'un mois à compter de cette saisine. Dans ce cas, le préfet transmet à la chambre régionale des comptes le budget afférent à l'exercice suivant.

Art. L421-22 ➡ Ainsi qu'il est dit au IV de l'article 116 de la loi de finances pour 2003 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003), les offices publics de l'habitat soumis en matière financière et comptable aux règles applicables aux entreprises de commerce déposent leurs fonds auprès de l'Etat, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen.

Ils peuvent également effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert auprès de l'Etat, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen, ainsi que sur un premier livret de la Caisse nationale d'épargne ou des caisses d'épargne et de prévoyance.

Section 4 : Gestion du personnel.

Art. L421-23 ➡ Pour la gestion des agents relevant de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984, en activité dans l'office ou placés dans l'une des autres positions énumérées à l'article 55 de cette loi, le conseil d'administration de l'office constitue l'assemblée délibérante et le directeur général, l'autorité territoriale.

Art. L421-24 ➡ Des accords collectifs portant notamment sur la classification des postes et sur les barèmes de rémunérations de base des personnels employés au sein des offices publics de l'habitat, hormis ceux qui relèvent de la fonction publique territoriale, sont conclus au niveau national entre les représentants de la Fédération nationale des offices publics de l'habitat et les représentants des organisations syndicales représentatives, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, notamment quant aux délais de la négociation.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les dispositions selon lesquelles est définie la classification des postes et les barèmes de rémunérations de base en l'absence d'accord collectif.

Art. L421-25 ➡ Le droit syndical s'exerce dans les offices publics de l'habitat dans des conditions définies par un décret en Conseil d'Etat, pris par dérogation aux dispositions de l'article L. 2141-10 du Code du travail. Ce décret cesse de plein droit d'être en vigueur à la date de signature d'un accord collectif ayant le même objet conclu au niveau national entre les représentants de la Fédération nationale des offices publics de l'habitat et les représentants des organisations syndicales.

Chapitre II : Organismes privés d'habitations à loyer modéré.

Section 1 : Fondations.

Art. L422-1 ➡ L'activité des fondations d'habitations à loyer modéré est définie par le décret qui les déclare d'utilité publique.

Section 2 : Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

Art. L422-2 ➡ Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ont pour objet de réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, principalement en vue de la location, les opérations prévues à l'article L. 411-1. Elles peuvent également gérer les immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré et les immeubles à

usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du Code de la construction et de l'habitation ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. Elles peuvent également gérer, en qualité de syndic de copropriété et d'administrateurs de biens, après accord du maire de la commune d'implantation et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11, des logements situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que les logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an. Elles peuvent également réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1. Elles ont également pour objet : -de réaliser pour leur compte ou pour le compte d'un tiers, avec l'accord de la ou des collectivités ou communautés intéressées, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le Code de l'urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations. Lorsqu'elles se voient confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain telle que définie à l'article 1er de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville ; dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des quartiers classés en zones urbaines sensibles, définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ; -de réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes physiques à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en oeuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville ; -d'assister à titre de prestataire de services, dans des conditions définies par leurs statuts, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété ; -de souscrire ou acquérir des parts de sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par l'autorité administrative, d'être syndic de copropriétés d'immeubles ainsi réalisés et d'exercer les fonctions d'administrateur de biens pour les mêmes immeubles ; -de construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession ; -de réaliser, dans des conditions définies par leurs statuts, pour le compte d'associations ou d'organismes œuvrant dans le domaine du logement, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes ; -de réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires ; -d'acquérir et donner en location à des organismes bénéficiaire de l'agrement relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté ; -d'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du Code de la construction et de l'habitation précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ; -de vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants ; -de construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 ou de prendre des parts dans des sociétés civiles immobilières ayant ce même objet et de pouvoir assurer leur gérance ; -de souscrire à ou d'acquérir des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure une convention de projet urbain partenarial ; cette participation est soumise à l'accord du représentant de l'Etat dans le département du lieu de l'opération ou du projet. Elles peuvent, en outre : -intervenir, dans les conditions fixées par leur statut, comme

prestataires de services des sociétés d'économie mixte pour la réalisation d'opérations d'aménagement, lorsqu'elles ont été agréées à cet effet ; -avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés. Dans ces mêmes copropriétés lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et dédiée aux copropriétés dégradées, elles peuvent, selon les modalités précisées par décret en Conseil d'Etat qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement ; -réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues à l'article L. 421-1 ; -réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé. Elles peuvent à cet effet conclure des contrats de partenariat dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat et des baux emphytéotiques conformément aux articles L. 6148-2 à L. 6148-5-3 du [Code de la santé publique](#) ; -réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries. Elles peuvent aussi prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants. Elles peuvent également réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du [Code de la construction et de l'habitation](#) précitée ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location. Elles peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elles peuvent provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5. Elles peuvent aussi réaliser des prestations de service pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du [Code de la construction et de l'habitation](#) précitée, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Elles peuvent aussi assurer la gérance des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants. Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet des conventions prévues aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition. Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1.

[Art. L422-2-1](#) → I. - Le capital des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré est réparti entre quatre catégories d'actionnaires : 1° Un actionnaire de référence détenant la majorité du capital ;

2° Lorsqu'ils n'ont pas la qualité d'actionnaire de référence, les communautés de communes de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés urbaines, les métropoles, les communautés d'agglomération, les syndicats d'agglomération nouvelle, les départements et les régions sur le territoire desquels la société anonyme d'habitations à loyer modéré possède des logements ;

3° Les représentants des locataires, élus sur des listes de candidats présentés par des associations oeuvrant dans le domaine du logement, indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale, et ne poursuivant pas des intérêts collectifs contraires aux objectifs du logement social fixés par le présent code, notamment par les articles L. 411 et L. 441, et par le droit à la ville défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville ;

4° Les personnes morales autres que l'actionnaire de référence et les personnes physiques.

Aux fins d'application des dispositions du présent article, des actions sont cédées à un prix symbolique par l'actionnaire de référence, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, aux établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2° et aux locataires élus dans les conditions définies au 3°.

Chaque catégorie d'actionnaires est représentée aux assemblées générales des actionnaires, sans qu'il y ait nécessairement proportionnalité entre la quotité de capital détenu et le nombre de droits de vote, selon les modalités prévues par les statuts, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

II. - L'actionnaire de référence peut être constitué d'un groupe de deux ou trois actionnaires, liés entre eux par un pacte emportant les effets prévus à l'article 1134 du [Code civil](#) et s'exprimant d'une seule voix dans les assemblées générales de la société anonyme d'habitations à loyer modéré. Le pacte d'actionnaires est communiqué dès sa

conclusion à chacun des actionnaires de la société anonyme d'habitations à loyer modéré ainsi qu'au préfet de la région dans laquelle celle-ci a son siège. Il prévoit notamment les modalités de règlement des litiges qui pourraient survenir entre les signataires.

En cas de rupture du pacte ou en cas de modification de la composition du capital ayant un effet sur l'actionnaire de référence, les instances statutaires de la société anonyme d'habitations à loyer modéré demandent un renouvellement de l'agrément mentionné à l'article L. 422-5.

Les associés de l'Union d'économie sociale du logement sont considérés comme un seul actionnaire. Il en va de même des organismes à but non lucratif ayant pour objet l'insertion des personnes en difficulté.

III. - L'actionnaire de référence mentionné au 1° du I détient la majorité des droits de vote aux assemblées générales d'actionnaires, sans que la proportion des droits de vote qu'il détient puisse être supérieure à la part de capital dont il dispose.

Les établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2° du I détiennent au moins 10 % des droits de vote, indépendamment de la quotité de capital détenu. Les droits de vote sont répartis entre les régions, d'une part, les départements et établissements publics, d'autre part, selon des modalités prévues par les statuts, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. Au sein de chacun de ces deux groupes, les droits de vote sont répartis par les établissements publics et collectivités territoriales concernés, en tenant compte de l'implantation géographique du patrimoine de la société anonyme d'habitations à loyer modéré. Pour les départements, sont seuls pris en compte les immeubles situés hors du territoire des communes regroupées dans un des établissements publics mentionnés au 2° du I.

Les représentants des locataires mentionnés au 3° du I détiennent au moins 10 % des droits de vote indépendamment de la quotité de capital détenu.

Le total des droits de vote des établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2° du I et des représentants des locataires mentionnés au 3° du I est égal au tiers des voix plus une.

Les personnes physiques et les organismes de placement collectif en valeurs mobilières dont la majorité des parts est détenue par des salariés de la société anonyme d'habitations à loyer modéré ne peuvent pas avoir la qualité d'actionnaire de référence. Les personnes physiques ne peuvent détenir au total plus de 5 % du capital. La répartition des droits de vote résiduels entre les actionnaires mentionnés au 4° du I s'effectue en proportion de la quotité de capital qu'ils détiennent.

Les statuts prévoient, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, les modalités du rachat par l'actionnaire de référence des actions détenues par les actionnaires mentionnés au 4° du I.

IV. - Les membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale sur proposition de chaque catégorie d'actionnaires. Trois d'entre eux sont nommés sur proposition des établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2° du I.

Les représentants des locataires mentionnés au 3° du I, au nombre de trois, sont membres du conseil d'administration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Section 3 : Sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré.

Art. L422-3 ↔ Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ont pour objet : 1° D'assister à titre de prestataires de services, dans des conditions définies par leurs statuts, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété ; 2° En vue de leur vente à titre de résidence principale, de construire, acquérir, réaliser des travaux, vendre ou gérer des immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative ; 2° bis En vue de leur location-accession, de construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ; 3° Abrogé 4° De réaliser des lotissements ; 5° De réaliser des hébergements de loisir à vocation sociale selon les modalités prévues à l'article L. 421-1 ; 6° D'acquérir et donner en location à des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire des personnes en difficulté ; 6° bis De construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation

sociale prévues à l'article L. 631-11 ou de prendre des parts dans des sociétés civiles immobilières ayant ce même objet et de pouvoir assurer leur gérance ; 7° De réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, toutes les actions ou opérations d'aménagement définies par le [Code de l'urbanisme](#), soit pour leur compte avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, soit pour le compte de tiers. Dans le cas où elles interviennent pour le compte de tiers, les dispositions des articles L. 443-14 et L. 451-5 ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par la réalisation de ces actions ou opérations ; 8° De réaliser pour le compte d'associations ou d'organismes oeuvrant dans le domaine du logement ou de personnes physiques des prestations de services définies par leurs statuts ; 9° De réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries ; 10° De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants ; 11° De souscrire à ou d'acquérir des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure une convention de projet urbain partenarial ; cette participation est soumise à l'accord du représentant de l'Etat dans le département du lieu de l'opération ou du projet. Elles peuvent, en outre, avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, gérer en qualité d'administrateurs de biens des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés. Dans ces mêmes copropriétés, lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et dédiée aux copropriétés dégradées, elles peuvent, selon les modalités précisées par décret en Conseil d'Etat qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement. Elles peuvent également gérer, en qualité de syndics de copropriété et d'administrateurs de biens, après accord du maire de la commune d'implantation et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11, des logements situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que les logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an. Elles peuvent également réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1. Elles peuvent réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires. Elles peuvent également, dans les conditions fixées par leurs statuts, construire, acquérir, aménager, restaurer, agrandir, améliorer et gérer des immeubles en vue de la location et destinés à un usage d'habitation ou à un usage professionnel et d'habitation. Elles peuvent également être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du [Code de la construction et de l'habitation](#) ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. Elles peuvent également réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du [Code de la construction et de l'habitation](#) précitée ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location. Elles peuvent aussi réaliser des prestations de service pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du [Code de la construction et de l'habitation](#), ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Elles peuvent gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du [Code de la construction et de l'habitation](#) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. Elles peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elles peuvent provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5. Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet des conventions prévues aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition. Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1. Elles peuvent aussi assurer la gérance des sociétés

civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants. Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré font procéder périodiquement à l'examen analytique de leur situation financière et de leur gestion. Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré, détermine les modalités de mise en oeuvre de la procédure, dite de révision coopérative, définie au présent alinéa, ainsi que les conditions d'agrément garantissant le pluralisme de son exercice et le respect des principes coopératifs. Un décret détermine les modalités d'application du présent article.

Art. L422-3-1 ➡ Les conseils d'administration ou les conseils de surveillance des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré exerçant une activité de gestion locative comprennent des représentants des locataires dans des conditions définies par leurs statuts.

Art. L422-3-2 ➡ Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré exercent les compétences mentionnées à l'article L. 422-3.

Lorsqu'elles exercent une activité locative, les conseils d'administration ou les conseils de surveillance desdites sociétés comprennent des représentants des locataires dans les conditions définies par leurs statuts.

Les sociétés anonymes coopératives mentionnées aux articles L. 422-3 et L. 422-13 peuvent décider de se transformer en société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré. Cette décision n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle. A peine de nullité, la décision de transformation doit être agréée par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Section 5 : Dispositions communes aux sociétés d'habitations à loyer modéré.

Art. L422-5 ➡ Les sociétés d'habitations à loyer modéré doivent être agréées par décision administrative. Leurs statuts contiennent des clauses conformes aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat.

Art. L422-5-1 ➡ Les sociétés d'habitations à loyer modéré sont administrées par des conseils d'administration ou par des directoires et conseils de surveillance.

Art. L422-6 ➡ En cas de faute grave de membres du conseil d'administration, du directoire ou du conseil de surveillance d'une société d'habitations à loyer modéré ces derniers peuvent être suspendus par décision administrative jusqu'à la prochaine assemblée générale et au maximum pour un an. Toutefois, dans le cas où l'intéressé a été déféré à un tribunal répressif, la suspension ne prend fin qu'après décision définitive de la juridiction compétente.

Art. L422-7 ➡ En cas d'irrégularités graves ou de faute grave de gestion commises par une société d'habitations à loyer modéré ou en cas de carence de son conseil d'administration, de son directoire ou de son conseil de surveillance, l'autorité administrative peut décider de :

1° Retirer à l'organisme, pour une durée qui ne peut excéder cinq ans, la possibilité d'exercer une ou plusieurs des compétences prévues au présent titre ;

2° Révoquer un ou plusieurs membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire ;

3° Interdire à un ou plusieurs membres ou anciens membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire de participer au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire d'un organisme d'habitations à loyer modéré pendant une durée qui ne peut excéder dix ans ;

4° Dissoudre l'organisme et nommer un liquidateur.

Préalablement au prononcé de ces mesures, l'organisme et, dans les cas mentionnés aux 2° et 3°, les personnes susceptibles d'être personnellement concernées, sont mis en mesure de présenter leurs observations dans le délai d'un mois. Les décisions prises sont communiquées au conseil d'administration ou au conseil de surveillance et au directoire de l'organisme, dès sa plus proche réunion.

Art. L422-8 ➡ Dans les cas prévus à l'article L. 422-7, le ministre chargé du logement peut se borner à suspendre le conseil d'administration ou le conseil de surveillance et le directoire, ou ce dernier seulement, par arrêté motivé, et nommer un administrateur provisoire auquel est transféré l'ensemble des pouvoirs d'administration, de direction et de représentation de la société, sous réserve de ceux expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires. La durée de l'administration provisoire est d'un an renouvelable une fois à compter de la décision ministérielle. Pendant cette durée et par dérogation aux dispositions du livre II du *Code de commerce*, notamment ses articles L. 225-129, L. 225-204 et L. 228-23, toute augmentation ou réduction du capital social ou toute cession d'action est soumise à l'agrément de l'administrateur provisoire, à peine de nullité.

Lorsque la société fait l'objet de plans de sauvegarde ou de redressement approuvés par le conseil d'administration de la Caisse de garantie du logement social, l'administrateur provisoire peut soumettre à l'assemblée générale extraordinaire tout projet d'augmentation du capital social rendu nécessaire par les plans de sauvegarde ou de redressement. En cas de refus de l'assemblée générale extraordinaire, la décision de procéder à l'augmentation de capital est prise par le conseil d'administration de la Caisse de garantie du logement social.

Pendant la durée de l'administration provisoire, l'assemblée générale ne peut désigner un nouveau conseil d'administration ou conseil de surveillance. A l'issue de la mission de l'administrateur provisoire, il est procédé soit à la désignation d'un nouveau conseil d'administration ou conseil de surveillance par l'assemblée générale, soit à la dissolution de la société dans les modalités prévues à l'article L. 422-7. ;

Pendant une durée de deux ans à l'issue de la mission de l'administrateur provisoire, ce dernier doit être convoqué et peut assister à toutes les réunions du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de la société et aux assemblées générales des actionnaires.

Si, au cours de cette période, il constate que les mesures indispensables de redressement de la société ne sont pas adoptées ou ne sont pas exécutées, il en informe le ministre chargé de la construction et de l'habitation. Celui-ci, en accord avec le ministre de l'économie et des finances, peut, après avoir entendu les observations de la société, soit procéder à la dissolution et à la liquidation de l'organisme en cause, soit suspendre à nouveau le conseil d'administration ou le conseil de surveillance et nommer un administrateur provisoire en déterminant la durée de son mandat. Cet administrateur doit, avant l'expiration de son mandat, réunir une assemblée générale en vue de procéder à la désignation d'un nouveau conseil d'administration ou d'un nouveau conseil de surveillance. A défaut de cette désignation, il sera procédé à la dissolution et à la liquidation de l'organisme.

Art. L422-8-1 ➡ Pendant la durée des opérations de liquidation consécutives à une dissolution prononcée dans les conditions prévues à l'article L. 422-7, toute opération portant sur le capital de la société ou toute cession d'action est soumise à l'agrément du liquidateur, à peine de nullité.

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire a refusé une cession d'actif proposée par le liquidateur, celui-ci ne peut procéder à cette cession qu'après autorisation de l'autorité administrative.

Art. L422-9 ➡ Dans le cas où une société d'habitations à loyer modéré s'est abstenue, pendant une période de deux ans, de transmettre à l'autorité administrative compétente les documents administratifs et comptables énumérés par le décret prévu à l'article L. 423-3, ou si elle est dans l'impossibilité de renouveler son conseil d'administration ou de tenir une assemblée générale des actionnaires, l'autorité administrative peut prononcer sa dissolution et nommer un liquidateur, dans des conditions précisées par décret, soit à la demande des associés possédant la majorité du capital, soit à la demande du représentant de l'Etat dans le département, soit de sa propre initiative.

Art. L422-10 ➡ En cas de carence d'un liquidateur ou à défaut par l'assemblée générale extraordinaire de procéder au remplacement d'un liquidateur décédé ou empêché, l'autorité administrative peut, soit désigner un liquidateur provisoire qui a pour mission d'accomplir les actes conservatoires et de convoquer, dans un délai maximum de six mois, l'assemblée générale extraordinaire en vue de la désignation d'un nouveau liquidateur, soit demander au président du tribunal de commerce de nommer un administrateur judiciaire.

Art. L422-11 ➡ A la dissolution d'une société d'habitations à loyer modéré, l'assemblée générale appelée à statuer sur la liquidation ne peut, après paiement du passif et remboursement du capital social, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social qu'à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré ou à l'une des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, sous réserve de l'approbation administrative donnée dans des conditions précisées par décret.

Lorsqu'il s'agit d'une société anonyme coopérative, le remboursement du capital porte sur la part du capital effectivement versée.

Section 6 : Dispositions communes aux diverses sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré.

Art. L422-12 ➡ Les dispositions de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération sont applicables aux sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré mentionnées aux articles L. 422-3, L. 422-3-2 et L. 422-13, à l'exception des dispositions des troisième et quatrième alinéas de son article 16 et de son article 18. Les dispositions du dernier alinéa de l'article 19 septies, du troisième alinéa de l'article 19 nonies et de

l'article 19 terdecies ne sont pas applicables aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré.

Pour l'application de l'article 3 bis de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée, les associés ayant qualité d'organismes d'habitation à loyer modéré énumérés à l'article L. 411-2 bénéficient des dispositions fixées par le troisième alinéa de cet article.

Lorsqu'il est fait application de l'article 25 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée par une société coopérative d'habitations à loyer modéré, les réserves ne peuvent être distribuées aux associés ni incorporées au capital de la société issue de la transformation. En cas de dissolution de ladite société, la partie de l'actif net de liquidation correspondant à ces réserves doit être attribuée conformément à l'article L. 422-11.

Section 7 : Dispositions transitoires relatives aux sociétés coopératives de location-attribution d'habitations à loyer modéré.

Art. L422-13 ➡ *Les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution existant au 16 juillet 1971 peuvent être autorisées à transférer dans des conditions fixées par décret, soit à des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré, soit à des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré déjà existantes ou nouvellement créées, tout ou partie de leurs réserves, dans la mesure où elles ne sont pas indispensables pour assurer la sauvegarde des intérêts de leurs associés.*

Un décret fixe les conditions d'application du présent article, notamment en ce qui concerne les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré existant au 16 juillet 1971 et toutes dispositions transitoires nécessaires. Les dispositions des alinéas précédents sont également applicables aux sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-3 désireuses de transférer leurs réserves au profit d'autres sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré.

Art. L422-14 ➡ *Les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution peuvent décider de se transformer en sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré.*

La transformation d'une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré de location-attribution ou la fusion d'une telle société avec une société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré est subordonnée à une réduction du capital telle que doit être limité à un le nombre des actions dont chaque associé locataire-attributaire est propriétaire.

Art. L422-15 ➡ *A compter de la décision de transformation visée à l'article L. 422-14, il ne peut plus être constitué de droits réels sur les biens faisant l'objet des contrats de location-attribution, sans l'accord des locataires-attributaires ; ces biens ne peuvent être saisis en raison des créances postérieures à cette date.*

En cas de fusion entre une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré de location-attribution et une société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré, les mêmes dispositions s'appliquent à compter de la publication de l'arrêté approuvant cette fusion.

Section 8 : Dispositions provisoirement applicables par suite de la suppression des sociétés coopératives de location coopérative.

Art. L422-16 ➡ *La vente de leurs logements, de ses annexes et de la quote-part correspondante des parties communes à ceux des associés des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré existant à la date du 17 juillet 1971, bénéficiaires de contrats conclus en vertu de l'ancien article 174 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, qui l'ont demandée, s'effectue à un prix égal au prix de revient du logement. Les paiements effectués antérieurement par les associés à titre d'apport, notamment sous forme de souscription d'actions, et ceux effectués par lesdits associés au titre de l'amortissement du capital compris dans les annuités d'emprunts sont déduits de cette valeur. Ces paiements, ainsi que le prix de revient, sont affectés d'un coefficient de réévaluation. L'acquéreur peut, soit acquitter le prix de vente au comptant, soit se libérer par des versements dont le montant est calculé compte tenu de ses ressources et de la composition de sa famille ; dans ce cas, il est soumis aux dispositions de l'article L. 443-2.*

Art. L422-17 ➔ Les associés qui n'ont pas demandé à bénéficier des dispositions de l'article L. 422-16 avant le 23 mars 1973 prennent la qualité de locataires, leur contrat de location coopérative étant résilié de plein droit. Ces associés sont remboursés du montant de leur apport, cet apport étant affecté d'un coefficient de réévaluation.

Art. L422-18 ➔ Les sommes perçues par les sociétés au titre des ventes prévues à l'article L. 422-16 sont affectées par priorité au remboursement des apports prévus à l'article L. 422-17 puis au remboursement anticipé des emprunts contractés par les sociétés pour la construction des logements vendus.

Art. L422-19 ➔ Les conditions d'application des articles L. 422-16 à L. 422-18 sont fixées par décret.

Chapitre III : Dispositions applicables à la gestion des diverses catégories d'organismes d'habitations à loyer modéré.

Art. L423-1 ➔ Tout organisme d'habitations à loyer modéré qui gère moins de 1 500 logements et qui n'a pas construit au moins 500 logements ou accordé 300 prêts pendant une période de dix ans peut être dissous et un liquidateur désigné par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et, lorsqu'il s'agit d'un office public de l'habitat, par arrêté conjoint dudit ministre et du ministre de l'intérieur.

Pour l'application du présent article, le point de départ du délai de dix ans ne peut être antérieur au 31 décembre 1961.

Art. L423-1-1 ➔ Des organismes d'habitations à loyer modéré peuvent créer entre eux en vue de favoriser leur coopération dans un ou des périmètres donnés une société anonyme soumise aux dispositions de la section 5 du chapitre II du présent titre ayant pour objet, dans le cadre de projets que ses actionnaires mènent en commun : -d'assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré dans toutes interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ; -de gérer des immeubles appartenant à ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré ; -de gérer, dans les périmètres où ses actionnaires mettent en oeuvre des projets communs, des immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré et de gérer des immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du [Code de la construction et de l'habitation](#) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ; -de réaliser, pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre d'une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le [Code de l'urbanisme](#) et le présent code nécessaires. Les dispositions de l'article L. 443-14 ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations. Dans le même cadre, elle peut également avoir pour objet, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions fixées à l'article L. 422-5 après accord de la ou des collectivités territoriales concernées ou, le cas échéant, de leur groupement, d'exercer certaines des compétences énumérées aux quatrième alinéa et suivants de l'article L. 422-2 et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

Art. L423-1-2 ➔ Le capital d'une société créée en application de l'article L. 423-1-1 doit être détenu en totalité par des organismes d'habitations à loyer modéré et son conseil d'administration ou son conseil de surveillance est exclusivement composé de représentants permanents de ces organismes.

Par dérogation aux dispositions des deux premiers alinéas de l'article L. 225-47 du [Code de commerce](#), le président du conseil d'administration est élu parmi les représentants permanents des organismes d'habitations à loyer modéré membres de ce conseil et au plus pour la durée du mandat d'administrateur de la personne qu'il représente.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 225-81 du [Code de commerce](#), le président et le vice-président du conseil de surveillance sont élus parmi les représentants permanents des organismes d'habitations à loyer modéré membres du conseil de surveillance et chacun au plus pour la durée du mandat de la personne qu'il représente.

La perte de la qualité de représentant permanent met toutefois fin aux fonctions, selon le cas, du président du conseil d'administration, du président ou du vice-président du conseil de surveillance.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 225-1 du *Code de commerce*, le nombre minimum des associés de la société est ramené à deux.

Art. L423-1-3 ➡ Les conseils d'administration ou les conseils de surveillance des sociétés créées en application de l'article L. 423-1-1 comprennent des représentants des locataires des logements gérés par elles et appartenant à leurs actionnaires, élus selon les dispositions communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré prévues au quatrième alinéa de l'article L. 422-2-1.

A cet effet et par dérogation aux articles L. 225-17 et L. 225-69 du *Code de commerce*, le nombre des membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance peut excéder de deux le nombre d'administrateurs ou de membres du conseil de surveillance fixé par ces articles.

Les représentants des locataires au conseil d'administration ou au conseil de surveillance ont les mêmes droits et obligations que les autres membres du conseil et sont soumis à toutes les dispositions applicables à ces derniers, à l'exception de celles prévues aux articles L. 225-25, L. 225-26, L. 225-72 et L. 225-73 du *Code de commerce*.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article.

Art. L423-2 ➡ Tout organisme d'habitations à loyer modéré gérant plus de 50 000 logements peut être mis en demeure, par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation, de céder tout ou partie des logements excédant ce nombre à un ou plusieurs organismes nommément désignés.

Art. L423-3 ➡ Les règles financières budgétaires et comptables applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré sont déterminées par décrets.

Ces décrets précisent les documents administratifs que les organismes d'habitations à loyer modéré sont tenus de fournir annuellement à l'autorité administrative.

Art. L423-4 ➡ Le prix maximum de cession des actions des sociétés d'habitation à loyer modéré mentionnées aux articles L. 422-2, L. 422-3 et L. 422-13 est limité au montant du nominal de ces actions, majoré pour chaque année ayant précédé la cession sans pouvoir excéder vingt années d'un intérêt calculé au taux servi au 31 décembre de l'année considérée aux détenteurs d'un premier livret de caisse d'épargne majoré de 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période.

Une dérogation à ces dispositions peut être accordée par le ministre chargé du logement, après avis du comité permanent du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré, à la demande d'un actionnaire ayant acquis des actions avant la publication de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques à un prix supérieur à celui résultant des dispositions des alinéas précédents, et qui démontrerait que la vente de ses actions à ce prix limité entraînerait pour lui une spoliation.

Toute cession d'actions intervenue en violation des dispositions du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public.

Art. L423-5 ➡ Par dérogation à l'article L. 225-127 du *Code de commerce*, dans les organismes privés d'habitations à loyer modéré, toute augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission est interdite, sauf dérogation accordée par le ministre chargé du logement après avis du comité permanent du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Toutefois, cette interdiction ne vise pas les augmentations de capital motivées par un éventuel relèvement du minimum légal fixé pour le capital social d'une société anonyme.

Par dérogation aux dispositions des articles L. 225-198 et L. 225-203 du *Code de commerce*, les organismes privés d'habitations à loyer modéré ne peuvent procéder à l'amortissement de leur capital.

En outre, si un organisme privé d'habitations à loyer modéré procède à une réduction de capital dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 225-206 du même code, le prix de rachat ne peut être supérieur au prix maximum calculé en application des deux premiers alinéas de l'article L. 423-4. Si l'organisme procède à une réduction de son capital par réduction du montant nominal des actions, la somme remboursée aux actionnaires est calculée par application à la quote-part de capital réduite des dispositions des deux premiers alinéas de l'article L. 423-4.

Art. L423-9 ➡ Il est interdit de donner le nom de "sociétés d'habitations à loyer modéré" ou de "société d'habitations à bon marché" à toute société qui n'a pas été constituée en conformité des dispositions du présent titre.

Il est interdit, dans les mêmes conditions, aux personnes physiques et morales autres que les organismes mentionnés à l'article L. 411-2, de faire usage, dans leurs contrats, prospectus, affiches et tous autres documents, de toute appellation susceptible de faire naître une confusion avec les organismes ci-dessus indiqués.

Les contrevenants au présent article sont passibles d'une amende de 4 500 euros et d'un emprisonnement de trois mois.

Les tribunaux peuvent ordonner l'insertion et l'affichage des jugements et la suppression des appellations interdites, à peine d'une astreinte pour chaque jour de retard.

Art. L423-10 ➡ Toute convention, conclue directement ou par personne interposée entre un des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 et un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs, un des membres du conseil de surveillance ou une personne morale dans laquelle un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs ou membres du conseil de surveillance exerce des fonctions d'administrateur, de membre du conseil de surveillance ou de dirigeant est subordonnée à l'autorisation préalable du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de l'organisme.

Art. L423-11 ➡ Les sociétés d'habitations à loyer modéré soumettent à l'autorisation préalable de leur conseil d'administration ou de leur conseil de surveillance les conventions visées aux articles L. 225-38 à L. 225-42 ou aux articles L. 225-86 à L. 225-90 du Code de commerce, dans les conditions prévues par ces articles.

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre un organisme public d'habitations à loyer modéré et son directeur général, l'un de ses directeurs ou l'un de ses administrateurs doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration. Les conventions auxquelles une des personnes visées au présent alinéa est indirectement intéressée sont également soumises à autorisation préalable.

Sont également soumises à autorisation préalable les conventions intervenant entre un organisme public d'habitations à loyer modéré et une entreprise si le directeur général, l'un des directeurs ou l'un des administrateurs de l'organisme est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

Art. L423-11-1 ➡ Les articles L. 423-10 et L. 423-11 ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Ces conventions sont communiquées par l'intéressé au président du conseil d'administration, à l'exception de celles qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties. La liste et l'objet de ces conventions sont communiqués par le président aux membres du conseil d'administration.

Art. L423-11-2 ➡ L'intéressé est tenu d'informer le conseil dès qu'il a connaissance d'une convention soumise à l'article L. 423-11. Il ne peut prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.

Art. L423-11-3 ➡ Sans préjudice de la responsabilité de l'intéressé, les conventions visées à l'article L. 423-11 et conclues sans autorisation préalable du conseil d'administration peuvent être annulées si elles ont eu des conséquences dommageables pour l'organisme.

L'action en nullité se prescrit par trois ans à compter de la date de la convention. Toutefois, si la convention a été dissimulée, le point de départ du délai de la prescription est reporté au jour où elle a été révélée.

Art. L423-12 ➡ Nul ne peut être membre du conseil d'administration ou exercer une fonction de direction dans un organisme d'habitations à loyer modéré :

- s'il tombe sous le coup des interdictions prévues aux articles L. 241-3 et L. 241-4 ;

- pendant un délai de dix ans, s'il a été suspendu dans les conditions définies à l'article L. 422-6 ou s'il était membre d'un conseil d'administration suspendu en application de l'article L. 422-8. La même mesure est applicable pendant la même durée aux membres des conseils d'administration des sociétés dissoutes en application de l'article L. 422-7.

Art. L423-13 ➡ L'employeur est tenu d'accorder au salarié siégeant au conseil d'administration ou conseil de surveillance d'un organisme d'habitations à loyer modéré le temps nécessaire pour participer aux séances plénières de cette instance.

Si, du fait de sa participation à ces séances, le salarié connaît une diminution de sa rémunération, il reçoit de cet organisme une indemnité compensant, sous forme forfaitaire, la diminution de sa rémunération.

Lorsqu'un chef d'entreprise, un artisan, un commerçant, un agriculteur ou un membre d'une profession libérale siégeant au conseil d'administration d'un organisme d'habitations à loyer modéré connaît, du fait de sa participation aux séances plénières de cette instance, une diminution de son revenu ou une augmentation de ses charges, il reçoit de cet organisme une indemnité forfaitaire pour compenser la diminution de son revenu ou l'augmentation de ses charges.

Art. L423-14 ➡ A compter du 1er janvier 2011, les organismes d'habitations à loyer modéré qui disposent d'un patrimoine locatif sont soumis à un prélèvement sur leur potentiel financier. Le prélèvement dû au titre d'une année

ne peut pas dépasser un montant égal au produit d'une partie des ressources comptabilisées au titre de l'exercice précédent par un taux défini pour chaque organisme. Les ressources prises en compte dans ce calcul sont les loyers et redevances, définis aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 452-4, appelés au cours du dernier exercice clos, et les produits financiers à l'exception des dividendes et des produits financiers issus des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en accession à la propriété. Pour chaque organisme, le taux est de 8 %. Le cas échéant, il est minoré par le taux de croissance moyen sur les cinq derniers exercices du nombre de logements sur lesquels l'organisme détient un droit réel, à l'exception des logements sociaux acquis auprès d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou d'une société d'économie mixte. Le potentiel financier correspond à l'écart entre les ressources de long terme et les emplois à long terme. Les ressources de long terme prises en compte sont le capital, les dotations et les réserves à l'exception de la part des plus-values nettes sur cessions immobilières correspondant aux ventes de l'année de logements à des particuliers, les reports à nouveau, les résultats non affectés déduction faite des fonds propres venant en couverture de la garantie délivrée en application du deuxième alinéa de l'article L. 453-1, les subventions d'investissement à l'exclusion des subventions à recevoir, les provisions autres que les provisions pour gros entretien, les emprunts et les dettes assimilées à plus d'un an à l'origine, hors intérêts courus, à l'exception des intérêts compensateurs, hors dépôts et cautionnements reçus. Les emplois à long terme pris en compte correspondent aux valeurs nettes des immobilisations incorporelles et corporelles de toute nature, des immobilisations en cours, aux participations et immobilisations financières, aux charges à répartir et primes de remboursement des obligations. Le prélèvement sur le potentiel financier dû pour une année est égal au produit du nombre de logements au sens des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 452-4 sur lesquels l'organisme détient un droit réel au 31 décembre de l'année précédente par une contribution moyenne par logement. La contribution moyenne par logement résulte de l'application, à la moyenne des potentiels financiers par logement des cinq exercices précédents, dans des conditions fixées par arrêté du ministre chargé du logement qui portent le produit total annuel du prélèvement sur l'ensemble des organismes visés au premier alinéa à 175 millions d'euros, du barème progressif par tranche suivant :

TRANCHES DU POTENTIEL FINANCIER	TAUX
Inférieure à 900 €	0 %
De 900 à 1 500 €	de 4 % à 8 %
De 1 500 à 2 000 €	de 8 % à 12 %
De 2 000 à 3 000 €	de 12 % à 16 %
Supérieure à 3 000 €	de 16 % à 20 %

Le potentiel financier par logement de chacun des cinq exercices précédents est obtenu en divisant le potentiel financier au 31 décembre de l'exercice par le nombre de logements au sens des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 452-4 sur lesquels l'organisme détient un droit réel à la même date. Les organismes soumis au prélèvement versent avant le 31 août de l'année au titre de laquelle le prélèvement est dû le montant des sommes dont ils sont redevables à la Caisse de garantie du logement locatif social. Les articles L. 452-5 et L. 452-6 sont applicables à ce prélèvement. Le prélèvement n'est pas effectué si son produit est inférieur à 10 000 € ou si, à la date où il devient exigible, l'organisme bénéficie d'un plan de rétablissement d'équilibre de la Caisse de garantie du logement locatif social ou d'un plan de consolidation ou en a bénéficié dans les cinq années précédant cette date. Sur sa demande, la Caisse de garantie du logement locatif social obtient des organismes les informations nécessaires à l'application du présent article. Les organismes qui ne communiquent pas ces informations sont redevables d'une pénalité égale à 50 % des droits élundés par logement dans la limite de 300 € par logement au sens des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 452-4 sur lesquels l'organisme détient un droit réel au 31 décembre de l'année précédente. Cette pénalité est recouvrée au bénéfice de la Caisse de garantie du logement locatif social dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 452-5. Un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux qui contrôle de manière exclusive ou conjointe, dans les conditions prévues par l'article L. 233-16 du Code de commerce, un ou plusieurs organismes ou sociétés peut opter, avec leur accord, pour une détermination consolidée du potentiel financier par logement. Cette option est valable pour une période de cinq ans. Dans ce cas, le potentiel financier consolidé par logement est obtenu en faisant la somme algébrique des ressources, des emplois et des logements de chaque organisme ou société. Chaque organisme ou société est alors redevable d'un prélèvement égal au produit du nombre de ses logements au sens des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 452-4 du présent code sur lesquels il détient un droit réel au 31 décembre de l'année précédente par la contribution moyenne par logement du groupe. Chaque membre du groupe opte soit pour le prélèvement mentionné aux trois alinéas précédents, soit pour le prélèvement calculé à partir de ses seules données déclaratives. Un décret en Conseil d'Etat fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. Les sociétés d'économie mixte sont soumises dans les mêmes conditions au prélèvement pour les logements à usage

locatif et les logements-foyers leur appartenant et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 du présent code ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat. Les investissements et financements des opérations financées en application des articles 199 undecies C et 217 undecies du *Code général des impôts* ne sont pas retenus dans le calcul du potentiel financier par logement avant la cinquième année suivant leur mise en service.

Chapitre IV : Dispositions diverses.

Art. L424-1 ➡ Conformément à l'article 882 du *Code général des impôts*, les formalités hypothécaires, pour lesquelles il est alloué aux conservateurs des hypothèques un salaire proportionnel et gradué donnent lieu, lorsqu'elles intéressent les organismes indiqués aux chapitres 1er et II du titre III du présent livre, à la perception d'un salaire minimum qui représente la moitié du salaire proportionnel et gradué normal.

Art. L424-2 ➡ Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent participer à des actions de développement à caractère social d'intérêt direct pour les habitants des quartiers d'habitat social, dans le cadre des contrats de ville conclus en application de l'article 27 de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Titre III : Dispositions financières.

Chapitre Ier : Prêts et concours financiers divers aux organismes d'habitations à loyer modéré.

Art. L431-1 ➡ Lorsque le paiement des annuités afférent au remboursement des prêts consentis aux organismes d'habitations à loyer modéré n'est pas garanti par une collectivité locale, un établissement public groupant des collectivités locales, une chambre de commerce et d'industrie ou par un engagement du fonds de garantie créé à cet effet, dans des conditions fixées par décision de l'autorité administrative, la créance en principal, intérêts et accessoires de l'Etat ou des établissements prêteurs qui lui sont substitués, est garantie par une hypothèque légale sur les immeubles. Cette hypothèque s'étend à l'ensemble des constructions édifiées à l'aide des prêts et aux terrains sur lesquels elles sont implantées. Toutefois, son assiette peut être limitée conventionnellement par le contrat de prêt. La radiation de l'hypothèque est effectuée sur mainlevée selon le cas, de l'autorité administrative, ou du représentant légal de l'établissement prêteur.

La caisse de garantie du logement social est subrogée, à compter du 1er janvier 1986, dans l'hypothèque prise par les sociétés de crédit immobilier comme garantie des prêts qu'elles consentent au moyen des avances accordées jusqu'à cette date par la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré. La caisse des dépôts et consignations est subrogée dans l'hypothèque prise par ces sociétés comme garantie des prêts qu'elles consentent au moyen des avances accordées par cette caisse. Ces subrogations peuvent se substituer en partie à la garantie prévue au premier alinéa du présent article dans des conditions fixées par décision de l'autorité administrative.

Lorsque le fonds de garanti géré par la caisse de garantie du logement social apporte sa garantie aux opérations de construction ou d'acquisition et d'amélioration réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré ou les sociétés d'économie mixte en application du 3° de l'article L. 351-2, il peut demander que soit inscrite à son profit une hypothèque légale qui s'étend aux biens immobiliers acquis ou édifiés à l'aide de prêts qu'il a garantis.

A compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, aucune nouvelle inscription d'hypothèque légale ne peut être demandée au profit du fonds de garantie.

Lorsqu'elle consent un prêt pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de logements locatifs sociaux, la Caisse des dépôts et consignations peut inscrire, en garantie de sa créance en principal, intérêts et accessoires,

une hypothèque légale sur les immeubles faisant l'objet du prêt. Ces dispositions s'appliquent également lorsque la créance est née avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

Art. L431-2 ➡ Le taux des intérêts moratoires, en cas de retard dans les remboursements de prêts consentis par l'Etat, est fixé par décision administrative.

Ce taux s'applique aux contrats en cours, nonobstant toute clause contraire.

Art. L431-3 ➡ La caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré est substituée à l'Etat, en ce qui concerne les opérations qu'elle a prises en charge à compter du 1er janvier 1966. La caisse de garantie du logement social est substituée à la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré à compter du 1er janvier 1986 pour la gestion des prêts et la bonne fin des financements consentis par cette dernière jusqu'au 31 décembre 1985 dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. La caisse de garantie du logement social est substituée de plein droit dans les droits et obligations de la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré à compter du 1er janvier 1986. A compter du 1er janvier 1996, la Caisse des dépôts et consignations est substituée à la Caisse de garantie du logement social pour la gestion des prêts et la bonne fin des financements consentis par la Caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré jusqu'au 31 décembre 1985. La Caisse des dépôts et consignations (section des fonds d'épargne) est substituée de plein droit dans les droits et obligations de la Caisse de garantie du logement social relatifs à ces financements à compter de la même date.

Art. L431-4 ➡ Les régions, les départements et les communes et les établissements publics de coopération intercommunale peuvent :

- 1° Consentir aux organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 des prêts dont les conditions générales d'emploi sont déterminées par les conventions établies à cet effet, et leur allouer des subventions ;
- 2° Souscrire à des obligations des sociétés d'habitations à loyer modéré et de crédit immobilier ;
- 3° Souscrire ou acquérir des actions de sociétés d'habitations à loyer modéré et de crédit immobilier, lesdites actions devant être entièrement libérées et ne devant pas dépasser les deux tiers du capital social ;
- 4° Faire apport, sous les mêmes réserves, aux sociétés d'habitations à loyer modéré de terrains ou de constructions, la valeur attribuée à ces apports ne pouvant être inférieure à leur valeur réelle.

Art. L431-5 ➡ Les bureaux d'aide sociale, les hospices et les hôpitaux à caractère communal, intercommunal, départemental, interdépartemental peuvent employer une partie de leur patrimoine soit en prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés de crédit immobilier, soit en obligations ou actions de ces sociétés, lesdites actions entièrement libérées et ne pouvant dépasser les deux tiers du capital social. Le montant cumulé des emplois de fonds autorisés par le présent article ne peut excéder deux cinquièmes du patrimoine des établissements sus-indiqués.

Chapitre II : Prêts aux autres organismes et collectivités.

Art. L432-1 ➡ Les communes peuvent construire des habitations pour familles nombreuses répondant aux conditions prévues par l'article L. 411-1.

Ces habitations peuvent également être construites par les offices publics ou par les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré pour le compte des communes.

Les habitations mentionnées aux deux alinéas précédents ne peuvent être gérées que par des offices publics d'habitations à loyer modéré ou des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré. Pour la construction de ces habitations, les communes bénéficient des dispositions des articles L. 431-1, L. 431-2, L. 442-7, L. 443-18 et R. 431-1 à R. 431-6

Art. L432-2 ➡ Les sociétés coopératives de construction dont les membres sont soumis aux dispositions des articles L. 443-1 à L. 443-6 et qui font appel, à titre de prestataires de services, à un organisme d'habitations à loyer modéré, peuvent bénéficier de prêts accordés dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré.

Les sociétés coopératives de construction mentionnées à l'alinéa précédent peuvent conclure avec leurs membres des contrats de vente à terme conformément au deuxième alinéa de l'article L. 261-10.

Conformément à l'article 1378 sexies du **Code général des impôts**, elles sont soumises au même régime fiscal que les organismes d'habitations à loyer modéré.

Chaque associé ne peut être tenu de contribuer aux dépenses nécessaires à la réalisation de l'objet social et au remboursement des prêts mentionnés à l'alinéa premier qu'en proportion de la quote-part afférente au lot destiné à lui être attribué ou vendu.

En cas de défaillance d'un associé, le remboursement de ses dettes de toute nature à l'égard de la société coopérative de construction est pris en charge par l'organisme d'habitations à loyer modéré gérant cette société, lequel est alors subrogé dans les droits de la société.

Pendant la durée d'existence de la société coopérative, le résultat net de chaque exercice ne peut être affecté qu'à des réserves non distribuables. A la dissolution de la société, l'assemblée générale appelée à statuer sur la liquidation ne peut, après paiement du passif et remboursement du capital social, attribuer l'excédent éventuel que font apparaître les comptes de clôture de liquidation qu'à une société civile coopérative de construction proposée par l'organisme d'habitations à loyer modéré gérant de la société, à l'organisme d'habitations à loyer modéré gérant de la société ou, à défaut, à un autre organisme de même nature que les précédents.

Art. L432-3 ➔ Les sociétés de bains-douches agréées dans les conditions prévues à l'article **L. 422-5** bénéficient des dispositions des articles **L. 431-1**, **L. 431-2**, **L. 442-7**, **L. 443-18** et **R. 431-1** à **R. 431-6**.

Art. L432-4 ➔ Les sociétés et unions de sociétés mutualistes et les associations reconnues d'utilité publique ayant reçu des prêts de l'Etat au titre de la législation sur les habitations à loyer modéré, dans les mêmes conditions que les sociétés de crédit immobilier, bénéficient des dispositions des articles **L. 431-1**, **L. 431-2**, **L. 442-7**, **L. 443-18**, **R. 431-1** à **R. 431-6** et **R. 431-49** à **R. 431-56**.

Art. L432-6 ➔ Les organismes mentionnés au présent chapitre sont soumis au contrôle de l'autorité administrative en ce qui concerne les opérations ayant bénéficié d'un prêt de la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré ou d'un prêt de la caisse des dépôts et consignations consenti en application du 3° de l'article **L. 351-2**.

Chapitre III : Marchés des organismes d'habitations à loyer modéré.

Art. L433-1 ➔ Les marchés conclus par les organismes privés d'habitation à loyer modéré sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

Art. L433-2 ➔ Un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article **L. 411-2** ou une société d'économie mixte peut, dans le cadre de l'article 1601-3 du **Code civil** ou des articles **L. 262-1** à **L. 262-11** du présent code, acquérir : # des immeubles ayant les caractéristiques de logement-foyer mentionné à l'article **L. 633-1** ou de résidence hôtelière à vocation sociale mentionnée à l'article **L. 631-11** ;

des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou d'une autre société d'économie mixte ;

des logements inclus dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées.

Chapitre IV : Rémunération des ingénieurs, architectes et techniciens.

Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires.

Chapitre Ier : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources - Supplément de loyer de solidarité.

Section 1 : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources.

Art. L441 ➔ L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en oeuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers. Les collectivités territoriales concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Les bailleurs sociaux attribuent les logements locatifs sociaux dans le cadre des dispositions de la présente section. L'Etat veille au respect des règles d'attribution de logements sociaux.

Art. L441-1 ➔ Le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 441-2-6 détermine les conditions dans lesquelles les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci sont attribués par ces organismes. Pour l'attribution des logements, ce décret prévoit qu'il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés. Lorsque le demandeur de logement est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce, cette situation étant attestée par une ordonnance de non-conciliation, ou lorsque ce demandeur est dans une situation d'urgence attestée par une décision du juge prise en application de l'article 257 du Code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code, ou lorsque ce demandeur est une personne qui était liée par un pacte civil de solidarité dont elle a déclaré la rupture au greffe du tribunal d'instance, les seules ressources à prendre en compte sont celles du requérant au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du nouveau contrat. Cette disposition est également applicable aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement lorsque l'une d'elles est victime de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime. Le décret mentionné au premier alinéa fixe des critères généraux de priorité pour l'attribution des logements, notamment au profit : a) De personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ; b) De personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ; c) De personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ; d) De personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ; e) De personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle. Cette situation est attestée par une décision du juge prise en application de l'article 257 du Code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code. Ce décret fixe les conditions dans lesquelles le maire de la commune d'implantation des logements est consulté sur les principes régissant ces attributions et sur le résultat de leur application. Ce décret détermine également les limites et conditions dans lesquelles les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, contracter des obligations de réservation pour les logements mentionnés à l'alinéa précédent, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. Lorsque ces conventions de réservation ne respectent pas les limites prévues au présent alinéa, elles sont nulles de plein droit. Il fixe les conditions dans lesquelles ces conventions de réservation sont conclues, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, accordés par une commune ou un établissement public de coopération intercommunale. Il prévoit que ces obligations de réservation sont prolongées de cinq ans lorsque l'emprunt contracté par le bailleur et garanti par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale est totalement

remboursé. Il détermine également les limites et conditions de réservation des logements par le représentant de l'Etat dans le département au profit des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées. Le représentant de l'Etat dans le département peut, par convention, déléguer au maire ou, avec l'accord du maire, au président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat tout ou partie des réservations de logements dont il bénéficie, au titre du précédent alinéa, sur le territoire de la commune ou de l'établissement. Il peut également procéder à la même délégation directement au bénéfice du président d'un établissement public de coopération intercommunale ayant conclu un accord collectif intercommunal en application de l'article L. 441-1-1. Cette convention fixe les engagements du délégataire en vue de la mise en oeuvre du droit au logement, les modalités d'évaluation annuelle de la délégation ainsi que les conditions de son retrait en cas de non-respect de ses engagements par le délégataire. Lorsque la délégation est effectuée directement au bénéfice du président d'un établissement public de coopération intercommunale, la convention prévoit les modalités d'association des communes membres à l'utilisation des droits de réservation sur leur territoire. S'il constate, au terme de l'année écoulée, que les objectifs fixés par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ne sont pas respectés, le représentant de l'Etat peut, après mise en demeure restée sans suite pendant trois mois, se substituer au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale pour décider directement de la réservation des logements. Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application du présent article sont révisés chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers mentionné à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Art. L441-1-1 ➡ L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et disposant d'un programme local de l'habitat adopté peut proposer aux organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le ressort territorial de cet établissement de conclure pour trois ans un accord collectif intercommunal. Les représentants des organismes titulaires de droits de réservation sur des logements inclus dans ce patrimoine peuvent être signataires de l'accord. Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, définit : -pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ; -les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre et au suivi de cet engagement annuel. Cet accord est soumis pour avis au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Si cet avis n'a pas été rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission de l'accord, il est réputé favorable. L'accord collectif intercommunal prévoit la création d'une commission de coordination présidée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Cette commission est composée du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale, de représentants des bailleurs sociaux présents dans le ressort territorial de l'établissement public de coopération intercommunale, de représentants du département, de représentants de tout organisme titulaire de droits de réservation et de représentants des associations et organisations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées qui oeuvrent dans le département. Cette commission a pour mission d'examiner les dossiers des demandeurs de logement social concernés par l'accord collectif intercommunal. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé dans le ressort territorial de l'établissement public. La commission se dote d'un règlement intérieur. Après agrément du représentant de l'Etat dans le département, l'accord collectif intercommunal se substitue, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental prévu à l'article L. 441-1-2. Lorsqu'au terme d'un délai de six mois suivant la proposition présentée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale un organisme bailleur refuse de signer l'accord collectif intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale désigne à l'organisme bailleur des personnes prioritaires et fixe le délai dans lequel celui-ci est tenu de les loger. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation de l'établissement public de coopération intercommunale et, le cas échéant, sur les droits à réservation dont bénéficient l'Etat ou les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale, avec l'accord respectivement du représentant de l'Etat dans le département ou du maire intéressé. Ces attributions sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine locatif social de cet organisme au regard de la nécessaire

diversité de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune. Les dispositions du présent alinéa s'appliquent jusqu'à la signature, par l'organisme bailleur, de l'accord intercommunal. En cas de manquement d'un organisme bailleur aux engagements qu'il a pris dans le cadre de l'accord collectif intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut procéder à un nombre d'attributions de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer en priorité aux personnes défavorisées mentionnées dans l'accord, après consultation des maires des communes intéressées. Ces attributions s'imputent dans les conditions mentionnées à l'alinéa précédent. Si l'organisme bailleur fait obstacle aux attributions prononcées par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci saisit le représentant de l'Etat dans le département qui met en oeuvre les dispositions de l'article L. 441-1-3.

Art. L441-1-2 ➡ Dans chaque département, le représentant de l'Etat conclut tous les trois ans un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Les représentants des organismes titulaires de droits de réservation sur des logements inclus dans ce patrimoine peuvent être signataires de l'accord. Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, définit : -pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ; -les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre et au suivi de cet engagement annuel.

Cet accord est soumis pour avis au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Si cet avis n'a pas été rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission de l'accord, il est réputé favorable.

Art. L441-1-3 ➡ Lorsqu'au terme d'un délai de six mois après qu'il lui a été proposé par le représentant de l'Etat dans le département, un organisme refuse de signer l'accord départemental, le représentant de l'Etat dans le département désigne à l'organisme des personnes prioritaires et fixe le délai dans lequel celui-ci est tenu de les loger. Ces attributions s'imputent sur ses droits à réservation. Elles sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine de l'organisme au regard de la nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune, après consultation des maires des communes intéressées, jusqu'à la signature de l'accord départemental.

Si un organisme refuse d'honorer l'engagement qu'il a pris dans le cadre d'un tel accord, le représentant de l'Etat dans le département procède à un nombre d'attributions équivalent au nombre de logements restant à attribuer en priorité aux personnes défavorisées en vertu de cet accord, après consultation des maires des communes intéressées. Si l'organisme fait obstacle à la mise en oeuvre des dispositions précédentes, notamment en ne mettant pas le représentant de l'Etat dans le département en mesure d'identifier des logements relevant de ses droits à réservation, ce dernier, après tentative de conciliation suivie au besoin d'une mise en demeure, désigne, pour une durée d'un an, un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme, après consultation des maires des communes concernées, dans le respect des conventions de réservation de logements régulièrement signées.

Art. L441-1-4 ➡ Après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu un accord mentionné à l'article L. 441-1-1 et des représentants des bailleurs sociaux dans le département, un arrêté du représentant de l'Etat dans le département détermine, au regard des circonstances locales, les délais à partir desquels les personnes qui ont déposé une demande de logement locatif social peuvent saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3.

Art. L441-2 ➡ Il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif composée de six membres qui élisent en leur sein un président. Dans les mêmes conditions, une commission d'attribution est créée sur demande d'un établissement public de coopération intercommunale compétent ou, le cas échéant, d'une commune lorsque sur le territoire de celui-ci ou, le cas échéant, de celle-ci, un même organisme dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux. La commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des objectifs fixés à l'article L. 441 et des priorités définies aux premier à septième alinéas de l'article L. 441-1 en faveur des personnes défavorisées et de celles qui rencontrent des difficultés de logement.

Elle comprend, selon des modalités définies par décret, un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3. Ce représentant dispose d'une voix consultative dans le cadre des décisions d'attribution de la commission.

En outre, le maire de la commune où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, est membre de droit des commissions d'attribution. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

Le représentant de l'Etat dans le département, ou l'un de ses représentants assiste, sur sa demande, à toute réunion de la commission d'attribution.

Les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon ou leur représentant participent à titre consultatif aux travaux de ces commissions pour l'attribution des logements situés dans le ou les arrondissements où ils sont territorialement compétents.

Les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants participent à titre consultatif aux travaux de ces commissions pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents.

Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit, pour l'attribution de ces logements, de la commission d'attribution de l'organisme gérant.

Art. L441-2-1 ➡ Dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, les demandes d'attribution de logements sociaux sont faites auprès des bailleurs de logements sociaux mentionnés à l'article L. 441-1. Elles peuvent également être faites, lorsqu'ils l'ont décidé, auprès de bénéficiaires des réservations de logements prévues au même article, de services de l'Etat, de collectivités territoriales ou d'établissements publics de coopération intercommunale. Chaque demande fait l'objet d'un enregistrement régional en Ile-de-France et départemental sur le reste du territoire, assorti d'un numéro unique, qui donne lieu à la délivrance d'une attestation. Les services et personnes morales mentionnés à l'alinéa précédent enregistrent la demande et communiquent au demandeur une attestation de demande dans le délai maximal d'un mois à compter du dépôt de ladite demande. Le représentant de l'Etat dans le département fait procéder, après mise en demeure, à l'enregistrement d'office de la demande de tout demandeur qui n'a pas reçu l'attestation dans ce délai par un bailleur susceptible de répondre à la demande. L'attestation indique le numéro unique attribué au demandeur. Elle comporte la liste des bailleurs de logements sociaux disposant d'un patrimoine sur les communes demandées. Elle garantit les droits du demandeur en certifiant le dépôt de la demande et fait courir les délais définis à l'article L. 441-1-4 à partir desquels le demandeur peut saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, dont elle indique les modalités et les délais de saisine. Un décret en Conseil d'Etat définit les informations qui doivent être fournies pour la demande de logement social et pour l'attribution du numéro unique. Ces informations permettent notamment de caractériser les demandes au regard des critères de priorité définis par l'article L. 441-1. Le même décret définit la durée de validité des demandes de logements sociaux et les conditions de leur radiation. La radiation est obligatoire lorsqu'un logement social a été attribué au demandeur et, à défaut, ne peut intervenir sans que le demandeur en ait été préalablement avisé. Sont également définies par décret en Conseil d'Etat les conditions dans lesquelles le représentant de l'Etat dans le département ou, en Ile-de-France, le représentant de l'Etat dans la région, veille à la mise en place, dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, du système d'enregistrement des demandes avec les bailleurs sociaux disposant de logements locatifs sociaux dans le département ou, en Ile-de-France, dans la région et avec les autres personnes morales qui enregistrent les demandes de logement social sur le même territoire. Les conditions d'accès aux données nominatives du système d'enregistrement des demandes par les services et personnes morales mentionnés au premier alinéa sont définies par décret en Conseil d'Etat. Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique. La méconnaissance des dispositions du présent article est passible des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 451-2-1.

Art. L441-2-2 ➡ Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution. Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de refus pour l'obtention de celui-ci.

Art. L441-2-3 ➡ I.-Dans chaque département, une ou plusieurs commissions de médiation sont créées auprès du représentant de l'Etat dans le département. Chaque commission est présidée par une personnalité qualifiée désignée par le représentant de l'Etat dans le département. Dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, les

commissions sont composées à parts égales : 1° De représentants de l'Etat ; 2° De représentants du département, des établissements publics de coopération intercommunale visés à l'article L. 441-1-1 et des communes ; 3° De représentants des organismes bailleurs et des organismes chargés de la gestion d'une structure d'hébergement, d'un établissement ou d'un logement de transition, d'un logement-foyer ou d'une résidence hôtelière à vocation sociale, oeuvrant dans le département ; 4° De représentants des associations de locataires et des associations et organisations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, oeuvrant dans le département. II.-La commission de médiation peut être saisie par toute personne qui, satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande de logement dans le délai fixé en application de l'article L. 441-1-4. Elle peut être saisie sans condition de délai lorsque le demandeur, de bonne foi, est dépourvu de logement, menacé d'expulsion sans relogement, hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux. Elle peut également être saisie, sans condition de délai, lorsque le demandeur est logé dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il a au moins un enfant mineur, s'il présente un handicap au sens de l'article L. 114 du [Code de l'action sociale et des familles](#) ou s'il a au moins une personne à charge présentant un tel handicap. Le demandeur peut être assisté par les services sociaux, par un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3, ou par une association agréée de défense des personnes en situation d'exclusion. La commission reçoit notamment du ou des bailleurs chargés de la demande ou ayant eu à connaître de la situation locative antérieure du demandeur tous les éléments d'information sur la qualité du demandeur et les motifs invoqués pour expliquer l'absence de proposition. Elle reçoit également des services sociaux qui sont en contact avec le demandeur et des instances du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ayant eu à connaître de sa situation toutes informations utiles sur ses besoins et ses capacités et sur les obstacles à son accès à un logement décent et indépendant ou à son maintien dans un tel logement. Dans un délai fixé par décret, la commission de médiation désigne les demandeurs qu'elle reconnaît prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence. Elle détermine pour chaque demandeur, en tenant compte de ses besoins et de ses capacités, les caractéristiques de ce logement, ainsi que, le cas échéant, les mesures de diagnostic ou d'accompagnement social nécessaires. Elle notifie par écrit au demandeur sa décision qui doit être motivée. Elle peut faire toute proposition d'orientation des demandes qu'elle ne juge pas prioritaires. La commission de médiation transmet au représentant de l'Etat dans le département la liste des demandeurs auxquels doit être attribué en urgence un logement. Après avis des maires des communes concernées et en tenant compte des objectifs de mixité sociale définis par l'accord collectif intercommunal ou départemental, le représentant de l'Etat dans le département définit le périmètre au sein duquel ces logements doivent être situés et qui, en Ile-de-France, peut porter sur des territoires situés dans d'autres départements de la région après consultation du représentant de l'Etat territorialement compétent. Il fixe le délai dans lequel le demandeur doit être logé. Le représentant de l'Etat dans le département désigne chaque demandeur à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande. En Ile-de-France, il peut aussi demander au représentant de l'Etat d'un autre département de procéder à une telle désignation. En cas de désaccord, la désignation est faite par le représentant de l'Etat au niveau régional. Cette attribution s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'Etat dans le département dans lequel le logement est situé ou, lorsque le demandeur est salarié ou demandeur d'emploi, sur les droits à réservation d'un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement dans les conditions prévues à l'article L. 313-26-2 ou sur la fraction réservée des attributions de logements appartenant à l'association foncière logement ou à l'une de ses filiales en application de l'article L. 313-35. Le représentant de l'Etat dans le département peut également proposer au demandeur un logement faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 dès lors que le bailleur s'est engagé sur des conditions spécifiques d'attribution ou que le logement est donné à bail à un organisme public ou privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-10. En Ile-de-France, il peut également demander au représentant de l'Etat dans un autre département de la région de faire une telle proposition. Si la demande n'aboutit pas, la proposition est faite par le représentant de l'Etat au niveau régional. Les personnes auxquelles une proposition de logement a été adressée reçoivent du représentant de l'Etat dans le département une information écrite relative aux dispositifs et structures d'accompagnement social intervenant sur le périmètre défini au septième alinéa du présent article et, le cas échéant, susceptibles d'effectuer le diagnostic ou l'accompagnement social préconisé par la commission de médiation. En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'Etat dans le département qui l'a désigné procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins et aux capacités du demandeur sur ses droits de réservation. En Ile-de-France, il peut également demander au représentant de l'Etat

dans un autre département de la région de procéder à l'attribution d'un tel logement sur ses droits de réservation. Si la demande n'aboutit pas, l'attribution est faite par le représentant de l'Etat au niveau régional. Elle est imputée sur les droits de réservation du représentant de l'Etat dans le département où le logement est situé. Lorsque ces droits ont été délégués dans les conditions prévues à l'article L. 441-1, le représentant de l'Etat demande au délégataire de procéder à la désignation et, le cas échéant, à l'attribution du logement dans un délai qu'il détermine. En Ile-de-France, il peut aussi demander au représentant de l'Etat d'un autre département de procéder à une telle demande. En cas de désaccord, la demande est faite par le représentant de l'Etat au niveau régional. En cas de refus du délégataire, le représentant de l'Etat dans le département se substitue à ce dernier. Si l'organisme bailleur fait obstacle à ces attributions, il est fait application des dispositions de l'article L. 441-1-3. III.-La commission de médiation peut également être saisie, sans condition de délai, par toute personne qui, sollicitant l'accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande. La commission de médiation transmet au représentant de l'Etat dans le département la liste des demandeurs pour lesquels doit être prévu un tel accueil et précise, le cas échéant, les mesures de diagnostic ou d'accompagnement social nécessaires. Dans un délai fixé par décret, le représentant de l'Etat dans le département propose une place dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale aux personnes désignées par la commission de médiation. En Ile-de-France, il peut aussi demander au représentant de l'Etat d'un autre département d'effectuer une telle proposition. En cas de désaccord, la proposition est faite par le représentant de l'Etat au niveau régional. Les personnes auxquelles une proposition d'hébergement a été adressée reçoivent du représentant de l'Etat dans le département une information écrite relative aux dispositifs et structures d'accompagnement social présents dans le département dans lequel l'hébergement, le logement de transition, le logement-foyer ou la résidence hôtelière à vocation sociale est situé et, le cas échéant, susceptibles d'effectuer le diagnostic ou l'accompagnement social préconisé par la commission de médiation. IV.-Lorsque la commission de médiation est saisie d'une demande de logement dans les conditions prévues au II et qu'elle estime que le demandeur est prioritaire mais qu'une offre de logement n'est pas adaptée, elle transmet au représentant de l'Etat dans le département cette demande pour laquelle doit être proposé un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale. IV bis.-Les propositions faites en application du présent article aux demandeurs reconnus prioritaires par les commissions de médiation ne doivent pas être manifestement inadaptées à leur situation particulière. IV ter.-Un demandeur ne peut saisir qu'une commission de médiation en application du présent article. V. La commission de médiation établit, chaque année, un état des décisions prises et le transmet au représentant de l'Etat dans le département, au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat. Elle est informée, dans tous les cas, des suites qui sont réservées à ses décisions. VI.-Les membres de la commission de médiation et les personnes chargées de l'instruction des saisines sont soumis au secret professionnel dans les conditions prévues à l'article 226-13 du Code pénal. Par dérogation aux dispositions du même article 226-13, les professionnels de l'action sociale et médico-sociale définie à l'article L. 116-1 du Code de l'action sociale et des familles fournissent aux services chargés de l'instruction des recours amiables mentionnés ci-dessus les informations confidentielles dont ils disposent et qui sont strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du requérant au regard des difficultés particulières mentionnées au II de l'article L. 301-1 du présent code et à la détermination des caractéristiques du logement répondant à ses besoins et à ses capacités. VII.-Lorsque la commission de médiation est saisie, dans les conditions prévues au II, d'un recours au motif du caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence des locaux occupés par le requérant, elle statue au vu d'un rapport des services mentionnés à l'article L. 1331-26 du Code de la santé publique ou des opérateurs mandatés pour constater l'état des lieux. Si les locaux concernés sont déjà frappés d'une mesure de police, un rapport présentant l'état d'avancement de l'exécution de la mesure est également produit. Lorsque le rapport conclut au caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence des locaux occupés par le requérant, les autorités publiques compétentes instruisent sans délai, indépendamment de la décision de la commission de médiation, les procédures prévues par les dispositions législatives, notamment les articles L. 1331-22 à L. 1331-31 du Code de la santé publique et les articles L. 123-3, L. 129-1 à L. 129-7 et L. 511-1 à L. 511-6 du présent code. La mise en œuvre de ces procédures ne fait pas obstacle à l'examen du recours par la commission de médiation. Les locaux ou logements dont le caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence a été retenu par la commission de médiation pour statuer sur le caractère prioritaire et sur l'urgence du relogement de leurs

occupants sont signalés aux organismes chargés du service des aides personnelles au logement et au gestionnaire du fond de solidarité pour le logement. Ils sont également signalés au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées aux fins d'inscription à l'observatoire nominatif prévu au quinzième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Art. L441-2-3-1 ➡ I.-Le demandeur qui a été reconnu par la commission de médiation comme prioritaire et comme devant être logé d'urgence et qui n'a pas reçu, dans un délai fixé par décret, une offre de logement tenant compte de ses besoins et de ses capacités peut introduire un recours devant la juridiction administrative tendant à ce que soit ordonné son logement ou son relogement. Le demandeur peut être assisté par les services sociaux, par un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3 ou par une association agréée de défense des personnes en situation d'exclusion. Ce recours est ouvert à compter du 1er décembre 2008 aux personnes mentionnées au deuxième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 et, à compter du 1er janvier 2012, aux demandeurs mentionnés au premier alinéa du même II. En l'absence de commission de médiation dans le département, le demandeur peut exercer le recours mentionné à l'alinéa précédent si, après avoir saisi le représentant de l'Etat dans le département, il n'a pas reçu une offre tenant compte de ses besoins et de ses capacités dans un délai fixé par voie réglementaire. Le président du tribunal administratif ou le magistrat qu'il désigne statue en urgence, dans un délai de deux mois à compter de sa saisine. Sauf renvoi à une formation collégiale, l'audience se déroule sans conclusions du commissaire du Gouvernement. Le président du tribunal administratif ou le magistrat qu'il désigne, lorsqu'il constate que la demande a été reconnue comme prioritaire par la commission de médiation et doit être satisfaite d'urgence et que n'a pas été offert au demandeur un logement tenant compte de ses besoins et de ses capacités, ordonne le logement ou le relogement de celui-ci par l'Etat et peut assortir son injonction d'une astreinte. Le montant de cette astreinte est déterminé en fonction du loyer moyen du type de logement considéré comme adapté aux besoins du demandeur par la commission de médiation. Le produit de l'astreinte est versé au fonds institué en application du dernier alinéa de l'article L. 302-7 dans la région où est située la commission de médiation saisie par le demandeur. II.-Le demandeur qui a été reconnu par la commission de médiation comme prioritaire et comme devant être accueilli dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale et qui n'a pas été accueilli, dans un délai fixé par décret, dans l'une de ces structures peut introduire un recours devant la juridiction administrative tendant à ce que soit ordonné son accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale. Ce recours est ouvert à compter du 1er décembre 2008. Le président du tribunal administratif ou le magistrat qu'il désigne statue en urgence, dans un délai de deux mois à compter de sa saisine. Sauf renvoi à une formation collégiale, l'audience se déroule sans conclusions du commissaire du Gouvernement. Le président du tribunal administratif ou le magistrat qu'il désigne, lorsqu'il constate que la demande a été reconnue prioritaire par la commission de médiation et que n'a pas été proposée au demandeur une place dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, ordonne l'accueil dans l'une de ces structures et peut assortir son injonction d'une astreinte. Le montant de cette astreinte est déterminé en fonction du coût moyen du type d'hébergement considéré comme adapté aux besoins du demandeur par la commission de médiation. Le produit de l'astreinte est versé au fonds institué en application du dernier alinéa de l'article L. 302-7 dans la région où est située la commission de médiation saisie par le demandeur. III.-Lorsque la juridiction administrative est saisie d'un recours dans les conditions prévues au I, elle peut ordonner l'accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale.

Art. L441-2-3-2 ➡ Le représentant de l'Etat dans le département, en concertation avec les organismes, les associations et les autorités publiques concourant à la réalisation des objectifs de la politique d'aide au logement dans le département, assure l'accès des personnes visées aux premier et deuxième alinéas du II de l'article L. 441-2-3 aux informations relatives à la mise en œuvre du droit au logement. Ces informations portent notamment sur les dispositifs d'aide à l'accès ou au maintien dans le logement et sur les modalités du recours devant la commission de médiation. Les départements, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale sont associés à cette information.

Art. L441-2-3-3 ➡ Lorsque le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement n'a pas rempli l'obligation d'hébergement ou de relogement qui lui incombe en application de l'article L. 521-1 et que le préfet, à titre exceptionnel et nonobstant les dispositions des articles L. 521-1 et suivants, a pourvu à l'hébergement ou au relogement des personnes concernées selon les dispositions de l'article L. 441-2-3, l'indemnité

dont le propriétaire ou l'exploitant est redevable en application des IV et VI de l'article L. 521-3-2 est versée à l'Etat. Cette créance est recouvrée comme en matière de contributions directes. Elle est garantie par le privilège figurant au 8° de l'article 2374 du Code civil, mis en oeuvre selon les articles 2384-1 et suivants du même code, ainsi que par les articles L. 541-1 et suivants du présent code.

Art. L.441-2-3-4 ➡ Lorsque, du fait de la défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants de locaux ou logements insalubres ou dangereux, frappés, à ce titre, d'un arrêté de police administrative, doit être assuré par le représentant de l'Etat dans le département ou par le maire en application de l'article L. 521-3-2, il est fait application de l'article L. 521-3-3.

Art. L.441-2-4 ➡ Le maire d'une commune sur le territoire de laquelle sont implantés des logements locatifs sociaux ou le représentant qu'il désigne est entendu, à sa demande, par le conseil d'administration ou des organismes possédant ou gérant ces logements, qu'il s'agisse d'organismes d'habitations à loyer modéré, de sociétés civiles immobilières dont le capital est constitué majoritairement par les fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction ou de sociétés d'économie mixte locales d'aménagement et de construction.

Art. L.441-2-5 ➡ Dans des conditions précisées par le décret prévu à l'article L. 441-2-6, les bailleurs sociaux rendent compte, une fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au représentant de l'Etat dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 441-1-1 et aux maires des communes intéressées.

Art. L.441-2-6 ➡ Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application de la présente section.

Section 2 : Supplément de loyer de solidarité.

Art. L.441-3 ➡ Les organismes d'habitations à loyer modéré perçoivent des locataires des logements visés au premier alinéa de l'article L. 441-1 le paiement d'un supplément de loyer de solidarité en sus du loyer principal et des charges locatives dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements.

Les ressources sont appréciées selon les modalités applicables en matière d'attribution des logements. Toutefois, les dernières ressources connues de l'ensemble des personnes vivant au foyer sont prises en compte sur demande du locataire qui justifie que ces ressources sont inférieures d'au moins 10 p. 100 à celles de l'année de référence. En outre, il est tenu compte de l'évolution de la composition familiale intervenue dans l'année en cours à la condition qu'elle soit dûment justifiée.

Les plafonds pris en compte sont ceux qui sont applicables à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les zones de revitalisation rurale telles que définies par la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ainsi que dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles, définies au 3 de l'article 42 de la même loi.

Art. L.441-3-1 ➡ Après avis conforme du représentant de l'Etat dans le département, le programme local de l'habitat, lorsque les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux ont été associés à son élaboration, peut déterminer les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le supplément de loyer de solidarité ne s'applique pas et fixer les orientations relatives à sa mise en oeuvre.

Art. L.441-4 ➡ Le montant du supplément de loyer de solidarité est également obtenu en appliquant le coefficient de dépassement du plafond de ressources au supplément de loyer de référence du logement. Ce montant est plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède, par mètre carré de surface habitable, un plafond fixé par décret. Ce montant est également plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède 25 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Le programme local de l'habitat peut porter ce plafond jusqu'à 35 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

Art. L.441-8 ➡ Sous réserve des dispositions de l'article L. 441-3-1, le supplément de loyer de solidarité appliqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré est calculé par lui en fonction :

- des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources, déterminées par décret en Conseil d'Etat ;
- du montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques tenant compte du marché locatif.

Art. L441-9 ➡ L'organisme d'habitations à loyer modéré demande annuellement à chaque locataire communication des avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer permettant de calculer l'importance du dépassement éventuel du plafond de ressources et de déterminer si le locataire est redevable du supplément de loyer. Le locataire est tenu de répondre à cette demande dans un délai d'un mois. L'organisme d'habitations à loyer modéré n'est tenu de présenter cette demande ni aux locataires bénéficiant de l'aide personnalisée au logement mentionnée à l'article L. 351-1, ni aux locataires bénéficiant de l'allocation de logement prévue à l'article L. 542-1 du *Code de la sécurité sociale* ou de l'allocation de logement prévue à l'article L. 831-1 du même code.

A défaut et après mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours, l'organisme d'habitations à loyer modéré liquide provisoirement le supplément de loyer. Pour cette liquidation, il est fait application d'un coefficient de dépassement du plafond de ressources égal à la valeur maximale prévue par le décret mentionné à l'article L. 441-8. L'organisme d'habitations à loyer modéré perçoit en outre une indemnité pour frais de dossier dont le montant maximum est fixé par décret en Conseil d'Etat.

Lorsque le locataire a communiqué les renseignements et avis mentionnés au premier alinéa, le supplément de loyer afférent à la période de retard est liquidé définitivement. Le trop-perçu de supplément de loyer est reversé au locataire dans les deux mois.

La mise en demeure comporte la reproduction du présent article.

Art. L441-10 ➡ Les organismes d'habitations à loyer modéré communiquent au représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements les renseignements statistiques et financiers permettant l'établissement d'un rapport annuel sur l'application du supplément de loyer dans le département. Ce rapport est soumis pour avis au comité régional de l'habitat.

Art. L441-11 ➡ L'organisme d'habitations à loyer modéré qui n'a pas exigé le paiement du supplément de loyer ou qui n'a pas procédé aux diligences lui incombant pour son recouvrement, à l'exclusion de celles relevant de la responsabilité propre d'un comptable public, est passible d'une pénalité dont le montant est égal à 50 % des sommes exigibles et non mises en recouvrement. La sanction est prononcée par le représentant de l'Etat dans le département de situation du logement après que l'organisme d'habitations à loyer modéré a été appelé à présenter ses observations.

Le montant de la pénalité est recouvré au profit de l'Etat comme les créances de l'Etat étrangères à l'impôt et au domaine.

Art. L441-12 ➡ La convention d'utilité sociale conclue en application de l'article L. 445-1 peut déroger aux dispositions de la présente section, le cas échéant dans le respect du programme local de l'habitat lorsque celui-ci prévoit des dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité.

Art. L441-13 ➡ Les dispositions de la présente section sont applicables aux personnes morales autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement en application des 2^e et 3^e de l'article L. 351-2.

Art. L441-14 ➡ Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers appartenant aux bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et, dans les départements d'outre-mer, aux immeubles à loyer moyen. Ces dispositions ne sont pas applicables aux logements ayant bénéficié d'une subvention de l'Agence nationale de l'habitat.

Art. L441-15 ➡ Un décret en Conseil d'Etat détermine en tant que de besoin les conditions d'application de la présente section.

Chapitre II : Loyers et divers.

Art. L442-1 ➡ L'autorité administrative détermine les prix de base au mètre carré afférents aux différentes catégories de construction réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré.

En vue d'assurer l'équilibre de la situation financière de ces organismes, elle fixe, pour les loyers, un montant minimum et un montant maximum établis en tenant compte notamment des prix de revient de la construction à la charge desdits organismes et des frais de gestion, de contrôle et d'entretien.

Dans le cas où la situation financière d'un organisme d'habitations à loyer modéré fait craindre qu'il ne puisse plus faire face à ses obligations, l'autorité administrative peut imposer à l'organisme préalablement saisi l'application aux logements construits postérieurement au 3 septembre 1947 d'un loyer susceptible de rétablir l'équilibre d'exploitation.

Les augmentations résultant des dispositions du présent article sont applicables de plein droit aux bénéficiaires des baux ou engagements de location. En aucun cas, ces augmentations ne devront entraîner, d'un semestre par rapport au semestre précédent, une hausse supérieure à 10 p. 100.

Art. L442-1-1 → Les organismes d'habitations à loyer modéré fixent librement les loyers des logements faisant l'objet d'une nouvelle location dans les limites prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-1 ou, pour les logements conventionnés en application de l'article L. 351-2, dans la limite des loyers maximaux de ces conventions ou, pour les logements financés à l'aide de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique, dans la limite de leurs loyers plafonds.

Art. L442-1-2 → Toute délibération d'un organisme d'habitations à loyer modéré relative aux loyers applicables à compter du 1er juillet 1987 est transmise deux mois avant son entrée en vigueur au représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme et à celui du département du lieu de situation des logements. Le représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements peut, dans le délai d'un mois à compter de la plus tardive de ces transmissions, demander à l'organisme une nouvelle délibération.

Art. L442-2 → Les taux de loyers des organismes d'habitations à loyer modéré résultant de l'application de l'article L. 442-1 sont applicables sans qu'il soit nécessaire de donner congé aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du maintien dans les lieux.

Les prix des loyers mentionnés à l'alinéa précédent ne sont applicables qu'à partir du terme d'usage qui suit la notification prévue à l'article 32 de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée.

Art. L442-3 → I.-A compter du 13 novembre 1982 et nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie : -des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

-des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ; -des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. Pour l'application du présent I, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur. II.-Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique. Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée. Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, précise les conditions d'application du présent II, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser et les niveaux minimaux

de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux.

Art. L442-3-1 ➡ En cas de sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1. Le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine.

Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

Dans les logements situés sur les territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, le locataire ayant refusé trois offres de relogement, faites par le bailleur en application du premier alinéa du présent article et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la même loi ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans, aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du **Code de l'action sociale et des familles** ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap et, selon des modalités définies par décret, aux locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique, ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie. Il ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Art. L442-3-2 ➡ Nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1, le bailleur propose un nouveau logement au locataire d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du **Code de l'action sociale et des familles** dès lors que le ou les occupants présentant un tel handicap n'occupent plus le logement. Le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine. Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret. Le locataire ayant refusé trois offres de relogement faites par le bailleur en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. Le délai est porté à dix-huit mois en cas de décès d'une personne handicapée à la charge du locataire. L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans.

Art. L442-3-3 ➡ I. # Dans les logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux et situés dans des zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, les locataires dont les ressources, au vu des résultats de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9, sont, deux années consécutives, au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ces logements fixés en application de l'article L. 441-1 n'ont plus le droit au maintien dans les lieux à l'issue d'un délai de trois ans à compter du 1er janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement du double de ces plafonds. Dès que les résultats de l'enquête font apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement du double de ces plafonds, le bailleur en informe les locataires sans délai.

Six mois avant l'issue de ce délai de trois ans, le bailleur notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifie par acte d'huissier la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute occupation. A l'issue de cette échéance, les locataires sont déchus de tout titre d'occupation des locaux loués.

II. # Si, au cours de la période de trois ans visée au I, les locataires justifient que leurs ressources sont devenues inférieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ce logement, ils bénéficient à nouveau du droit au maintien dans les lieux.

III. # Le I n'est pas applicable aux locataires qui, l'année suivant les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement du double des plafonds de ressources, atteignent leur soixante-cinquième anniversaire et aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du **Code de l'action sociale et des familles** ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap. Il ne s'applique pas non plus [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2009-578 DC du 18 mars 2009] aux logements situés dans les zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Art. L442-4 ➔ Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, par délibération de leur conseil d'administration ou de leur conseil de surveillance, rendre applicable l'article L. 442-3-3 aux logements locatifs sociaux qui ne sont pas situés dans les zones géographiques mentionnées au même article.

Art. L442-4-1 ➔ En cas de non-respect de l'obligation prévue au troisième alinéa (b) de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, et mise en demeure de se conformer à cette obligation restée infructueuse, il peut être adressé au locataire une offre de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

En cas de refus du locataire ou, en l'absence de réponse de sa part, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'envoi de l'offre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bailleur peut saisir le juge aux fins de résiliation du bail.

Art. L442-4-2 ➔ La faculté prévue à l'article L. 442-4-1 de proposer une offre de relogement ne constitue nullement une obligation pour le bailleur. Celui-ci peut directement saisir le juge aux fins de résiliation du bail du locataire qui ne respecte pas l'obligation prévue au troisième alinéa b de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

Art. L442-5 ➔ Aux fins de permettre la transmission au Parlement des informations visées au 5° de l'article L. 101-1, les organismes d'habitations à loyer modéré communiquent les renseignements statistiques nécessaires au représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements après avoir procédé à une enquête auprès de leurs locataires. Les locataires sont tenus de répondre dans le délai d'un mois. A défaut, le locataire défaillant est redevable à l'organisme d'habitations à loyer modéré d'une pénalité de 7, 62 euros, majorée de 7, 62 euros par mois entier de retard, sauf s'il est établi que des difficultés particulières n'ont pas permis au locataire de répondre. Dans ce cas, l'organisme d'habitations à loyer modéré met en oeuvre les moyens adaptés pour que le locataire puisse s'acquitter de cette obligation. L'enquête mentionnée à l'alinéa précédent vaut enquête au sens de l'article L. 441-9. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, notamment le contenu de l'enquête et la liste des renseignements statistiques. Le présent article s'applique également aux logements faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2, détenus par les sociétés d'économie mixte, ainsi qu'à ceux compris dans un patrimoine conventionné en application du même article comprenant au moins cinq logements et appartenant aux autres bailleurs mentionnés aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

Art. L442-5-1 ➔ Lorsque l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9 fait apparaître qu'un locataire est assujéti au supplément de loyer de solidarité mentionné à l'article L. 441-3 ou que le logement fait l'objet d'une sous-occupation telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel. Le bailleur informe le locataire des différentes possibilités d'accession à la propriété auxquelles il peut prétendre.

Art. L442-6 ➔ I. Les dispositions des chapitres Ier, à l'exclusion de l'article 11, II, IV, V, VI et VIII du titre Ier, des alinéas 1, 2, 3, 4, et 8 de l'article 70, de l'article 74, des alinéas 1, 2 et 3 de l'article 75 et de l'alinéa 1er de l'article 78 de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée sont applicables aux habitations à loyer modéré sous réserve des dispositions du présent livre, notamment des articles L. 411-1, alinéa 1er, et L. 442-8. II. En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 bis, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux. III.-N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes bénéficiant d'un hébergement en application des articles L. 521-3-1 et L. 521-3-2 si elles refusent de réintégrer leur logement à l'issue des travaux ou si elles refusent une offre de relogement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

Art. L442-6-1 ➔ Pour l'application de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les organismes bailleurs de logements dont les locataires bénéficient d'une des allocations de logement mentionnées aux articles L. 542-1 et

L. 831-1 du **Code de la sécurité sociale** ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine des organismes payeurs desdites allocations en vue d'assurer le maintien du versement de l'allocation de logement, sauf si la décision de l'organisme concerné intervient avant l'expiration de ce délai.

Ces dispositions sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Elles sont également applicables aux demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivée par l'existence d'une dette locative.

Art. L442-6-2 → Lors de la demande d'attribution d'un logement social ou de la signature du bail, le bailleur ne peut réclamer au demandeur ou preneur le paiement de frais à quelque titre que ce soit.

Art. L442-6-3 → Par dérogation au I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le délai de préavis applicable au congé donné par un locataire d'un logement mentionné à l'article L. 441-1 qui bénéficie de l'attribution dans le parc du même bailleur d'un autre logement mentionné au même article est ramené à un mois.

Art. L442-6-4 → Dans les immeubles collectifs, la location des logements à usage locatif construits à compter du 5 janvier 1977 au moyen de primes spécifiques, d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets, ou à compter du 1er octobre 1996 ayant bénéficié d'une décision favorable prise par le représentant de l'Etat dans le département, ne peut être subordonnée à la location d'une aire de stationnement. A compter de la publication de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, les locataires concernés peuvent en application des dispositions précédentes renoncer à l'usage d'une aire de stationnement. Dans cette hypothèse, ils bénéficient d'une réduction de loyers et de charges d'un montant correspondant au prix qui leur était demandé pour la location de l'aire de stationnement considérée. L'application des dispositions de l'alinéa précédent est, nonobstant toutes dispositions contraires, sans incidence sur la validité du bail conclu pour la location d'un logement.

Art. L442-6-5 → Lorsque le bail de l'occupant d'un logement appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ou géré par lui est résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges, la signature d'un protocole d'accord conclu entre l'organisme et l'intéressé en vue du rétablissement du bail vaut titre d'occupation et donne droit aux allocations de logement prévues aux articles L. 542-1, L. 755-21 et L. 831-1 du **Code de la sécurité sociale**. Dans des conditions fixées par décret, le droit aux allocations de logement peut être étendu à la période comprise entre la résiliation du bail et la conclusion du protocole. Dans ce cas, la prescription prévue aux articles L. 553-1 et L. 835-3 dudit code n'est pas applicable aux paiements des allocations de logement.

L'occupant s'engage à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire et à respecter un plan d'apurement de sa dette locative approuvé par le représentant de l'organisme payeur de l'allocation et joint au protocole.

Pour permettre le respect du plan d'apurement, le représentant de l'organisme payeur mentionné au deuxième alinéa procède, en tant que de besoin, à la saisine du fonds de solidarité pour le logement en application des dispositions de l'article 6-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement.

Sous réserve du respect des engagements de l'occupant, l'organisme renonce à la poursuite de la procédure d'expulsion et conclut un bail dans un délai maximal prévu par le protocole et ne pouvant excéder trois mois.

Les parties prévoient dans le protocole, le cas échéant, l'accompagnement social, tel que prévu par le septième alinéa de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée, nécessaire à la gestion de son budget par l'intéressé, à l'ouverture de l'ensemble des droits aux prestations sociales et à l'aide au logement et à la mobilisation des différents dispositifs d'aide.

La durée du protocole est de deux ans au plus. En cas de nouvelle négociation du plan d'apurement, elle peut être, par avenant, prolongée de trois années au plus.

Si les engagements pris par l'occupant ne sont pas respectés, l'organisme retrouve le droit de faire exécuter la décision judiciaire prononçant ou constatant la résiliation du bail. En l'absence de bail, le versement des allocations de logement est interrompu.

Art. L442-7 → Les fonctionnaires et agents de l'Etat civils et militaires attributaires de logements réservés par les organismes dans une limite fixée par décret en contrepartie d'une majoration de prêt définie également par décret ou leurs ayants droit ne bénéficient du maintien dans les lieux en cas de mutation, de cessation de services ou de décès que pendant un délai de six mois.

Art. L.442-8 ➡ Dans tous les immeubles destinés à la location et financés au moyen de crédits prévus par le livre III, il est interdit de louer en meublé ou de sous-louer un logement, meublé ou non, sous quelque forme que ce soit, sous peine d'une amende de 9 000 €. Le premier alinéa n'est pas applicable aux logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1.

Art. L.442-8-1 ➡ I.-Par dérogation à l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer, meublés ou non, des logements : -à des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 ; -à des organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du Code de l'action sociale et des familles ou à des personnes de moins de trente ans ; -à des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires mentionnés à l'article L. 822-3 du Code de l'éducation ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants ; -à des personnes morales de droit public ou privé mentionnées à l'article L. 444-1 du Code de l'action sociale et des familles en vue de les sous-louer à des accueillants familiaux visés à l'article L. 441-1 du même code, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du même code ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants ; -à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences définies à la section 2 du chapitre III du titre II du livre Ier du même code, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ; -à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pour une durée n'excédant pas six mois, à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 1242-2 du Code du travail ; -à des établissements publics de coopération inter-communale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées. II.-Par dérogation à l'article L. 442-8, les locataires des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, après information de l'organisme bailleur, sous-louer : -une partie de leur logement à des personnes de plus de soixante ans ou à des personnes adultes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du Code de l'action sociale et des familles avec lesquelles ils ont conclu un contrat conforme à l'article L. 442-1 du même code ; -pour une durée d'un an renouvelable, une partie de leur logement à des personnes de moins de trente ans. Le coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement. III.-Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé.

Art. L.442-8-2 ➡ Les sous-locataires sont assimilés aux locataires, dans la mesure et dans les conditions prévues par le présent article. Les sous-locataires mentionnés à l'article L. 442-8-1 sont assimilés à des locataires pour bénéficier des allocations de logement visées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du Code de la sécurité sociale et de l'aide personnalisée au logement prévue par l'article L. 351-1 du présent code. Les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée sont applicables au contrat de sous-location dans les conditions prévues au I et au III de l'article 40 de cette loi. Les articles L. 442-1 à L. 442-5, les dispositions relatives au niveau de ressources prévues à l'article L. 441-1 et les chapitres Ier et VI du titre Ier de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée sont applicables aux contrats de sous-location des logements loués dans les conditions mentionnées au I de l'article L. 442-8-1, à l'exception de son avant-dernier alinéa, pendant la durée du contrat de location principal. Les sous-locataires signataires de ces contrats perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux dès le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités ou, en cas de cessation ou de résiliation du contrat de location principal conclu entre le bailleur et le locataire, à l'issue de leur contrat de sous-location. Les sous-locataires mentionnés à l'article L. 442-8-1 qui ne répondent plus aux conditions pour être logés par les personnes morales locataires perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux, ces conditions devant être précisées dans le contrat de location. ; Lorsque le bail de sous-location conclu en application de l'article L. 442-8-1 est résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges, la signature d'un protocole prévu aux articles L. 353-15-2 ou L. 442-6-5 par le bailleur, le locataire et l'occupant, vaut titre d'occupation et donne droit au versement de l'aide personnalisée au logement prévue à l'article L. 351-1 du présent code ou des allocations de logement prévues aux articles L. 542-1, L. 755-21 et L. 831-1 du Code de la sécurité sociale. Dans des conditions fixées par décret, le droit au versement de l'aide personnalisée au logement et des allocations de logement peut être étendu à la période comprise entre la résiliation du bail et la conclusion du protocole.

Art. L.442-8-3 ➡ Les dispositions des articles L. 442-8-1 et L. 442-8-2 sont applicables à l'ensemble des logements appartenant aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2, que ces logements soient ou non régis par l'article L. 353-14. Lorsque des logements appartenant aux organismes définis à l'article L. 411-2 sont loués à une personne morale aux fins d'être sous-loués à titre transitoire aux personnes visées au II de l'article L. 301-1, un examen

périodique contradictoire de la situation des sous-locataires est effectué dans des conditions définies par voie réglementaire. Cet examen a pour objet d'évaluer la capacité des sous-locataires à assumer les obligations résultant d'un bail à leur nom.

[Art. L442-8-3-1](#) ➡ En cas de location ou de sous-location meublée, le loyer peut être majoré du prix de location des meubles.

Le prix de location des meubles est fixé par arrêté du ministre chargé du logement, en tenant compte du prix des meubles et de la durée de leur amortissement et ne peut dépasser le montant du loyer.

Le prix de location des meubles peut être révisé dans les conditions fixées par arrêté du ministre chargé du logement.

[Art. L442-8-4](#) ➡ Par dérogation à l'article L. 442-8 et nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements meublés ou non meublés à un ou plusieurs étudiants, aux personnes de moins de trente ans ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation. Ces locataires ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux. Le contrat de location a une durée d'un an. Il peut toutefois être renouvelé dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. En cas de location d'un même logement à plusieurs personnes, un contrat de location unique est signé par l'ensemble des colocataires qui consentent à une clause de solidarité inscrite dans ce contrat. Tout changement de colocataire fait l'objet d'une autorisation préalable du bailleur et d'une information de la commission d'attribution mentionnée à l'article L. 441-2. Le nombre de logements pouvant être attribués dans les conditions prévues aux alinéas précédents est mentionné dans la convention d'utilité sociale prévue à l'article L. 445-1. A défaut d'une telle convention, le bailleur fixe ce nombre après accord du représentant de l'Etat dans le département et consultation des établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat adopté. Cet avis est réputé favorable s'il n'a pas été donné dans un délai de deux mois. Ces logements sont attribués par la commission d'attribution mentionnée à l'article L. 441-2.

[Art. L442-9](#) ➡ Sauf autorisation administrative particulière, les offices et sociétés d'habitations à loyer modéré ne peuvent mettre leurs immeubles en gérance. Lorsque l'autorisation est accordée pour confier la gérance d'un ou plusieurs immeubles à un autre organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociales prévu à l'article L. 365-4 et titulaire de la carte professionnelle prévue à l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le gérant bénéficie de toutes les délégations nécessaires à l'accomplissement de sa mission, dans des conditions fixées par décret. Lorsqu'ils prennent en gérance des logements appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du [Code de la construction et de l'habitation](#) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, les organismes d'habitations à loyer modéré bénéficient de toutes les délégations nécessaires à l'exercice de leur mission, dans des conditions fixées par décret.

[Art. L442-10](#) ➡ Les articles L. 442-1 à L. 442-9 s'appliquent aux logements construits ou acquis en application de la législation sur les habitations à loyer modéré appartenant soit à des organismes d'habitations à loyer modéré, soit à l'Etat, à des collectivités locales ou à des groupements de collectivités locales et gérés par lesdits organismes. Toutefois, les chapitres Ier et II du titre IV du livre IV, les sections I et II du chapitre III du même titre ainsi que la section II du chapitre III du titre V du livre III sont applicables aux logements construits en application du titre II de la loi du 13 juillet 1928 établissant un programme de construction ou d'habitation à bon marché et de logements, en vue de remédier à la crise de l'habitation, qui ne sont pas gérés par un organisme d'HLM Le plafond de ressources à prendre en compte pour l'application de l'article L. 441-3 est, pour les locataires de logements construits en application de la loi du 13 juillet 1928 précitée, supérieur de 50 % aux plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

[Art. L442-11](#) ➡ Les logements situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que les logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an pris en gérance et donnés en location par les organismes d'habitations à loyer modéré doivent satisfaire aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Leur loyer ne peut excéder un plafond

fixé par l'autorité administrative. Les logements sont attribués à des personnes dont les ressources n'excèdent pas des plafonds définis par décret.

Art. L442-12 → Sont considérées comme personnes vivant au foyer au titre des articles L. 441-1, L. 441-4 et L. 445-4

: # le ou les titulaires du bail ;

les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ;

le concubin notoire du titulaire du bail ;

le partenaire lié par un pacte civil de solidarité au titulaire du bail ;

et les personnes réputées à charge au sens des articles 194, 196, 196 A bis et 196 B du *Code général des impôts*.

Chapitre III : Accession à la propriété et autres cessions.

Section 1 : Dispositions applicables aux bénéficiaires d'opérations d'accession à la propriété autres que les locataires.

Art. L443-1 → Les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété en ce qui concerne le montant des ressources, les conditions d'occupation et l'apport personnel sont fixées par décision de l'autorité administrative.

Art. L443-2 → Toute opération d'accession à la propriété, réalisée à l'aide d'avances consenties par l'Etat, est subordonnée à la souscription par le bénéficiaire d'un contrat d'assurance garantissant le paiement des annuités qui resteraient à échoir au moment de son décès.

Lorsque l'intéressé n'est pas admis à contracter d'assurance, celle-ci peut être souscrite par son conjoint ou par un tiers s'ils s'engagent solidairement au remboursement du prêt.

Les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés de crédit immobilier ont la faculté de contracter eux-mêmes ces assurances pour leurs adhérents.

Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Art. L443-4 → Les prêts consentis en vue des opérations d'acquisition, de grosses réparations, d'aménagement et d'assainissement des habitations rurales sont garantis, soit par une assurance en cas de décès, soit par une hypothèque de premier rang, soit par une caution solvable.

Art. L443-6 → Les sociétés de crédit immobilier bénéficient de tous les privilèges accordés aux sociétés de crédit foncier pour la sûreté et le recouvrement des prêts par le décret du 28 février 1852 et la loi du 10 juin 1853.

Art. L443-6-1 → Les dispositions suivantes sont applicables aux contrats de location-attribution ou de vente à terme conclus en vue de l'accession à la propriété par des organismes d'habitations à loyer modéré, lorsque ces contrats étaient en cours à la date du 13 novembre 1974.

Pour les contrats arrivés à échéance à la date du 1er juin 1992 et n'ayant pas fait l'objet d'un recours juridictionnel à cette date, les frais de liquidation fixés par l'arrêté interministériel du 13 novembre 1974 sont exigibles si l'accédant à la propriété a bénéficié de la diminution des frais de gestion prévue par cet arrêté ; dans ce cas, les paiements effectués à ce titre ne peuvent donner lieu à restitution.

Pour les contrats qui ne sont pas arrivés à échéance à la date du 1er juin 1992, l'accédant à la propriété bénéficie du taux réduit des frais de gestion fixé par l'arrêté du 13 novembre 1974 à compter de la date de l'arrêté. Dans ce cas, il verse les frais de liquidation fixés par cet arrêté.

En cas de désaccord et à sa demande, il peut verser des frais de gestion calculés à compter du 13 novembre 1974 selon des modalités identiques à celles applicables avant l'arrêté du 13 novembre 1974. Dans ce cas, à compter du 13 novembre 1974, les frais de gestion sont révisés chaque année dans la limite de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques et les frais de liquidation ne sont pas exigibles.

Section 1 bis : Dispositions applicables à l'accession progressive des locataires à la propriété.

Art. L443-6-2 ➔ Les sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété ont pour objet la détention, la gestion et l'entretien des immeubles ayant fait l'objet d'un apport par un organisme d'habitations à loyer modéré, en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application des dispositions de l'article L. 441-1 et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés.

Les statuts de ces sociétés répartissent les droits composant le capital social en lots divisibles de parts. Chaque lot divisible de parts représente un logement et ses locaux accessoires s'il y a lieu, correspondant à un ou plusieurs lots définis à l'état descriptif de division. Ces statuts sont conformes à des clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat.

Art. L443-6-3 ➔ Les sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-6-2 sont créées par les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative visés à l'article L. 411-2. Ceux-ci peuvent, pour les immeubles apportés à ces sociétés civiles immobilières, bénéficier des prêts accordés en application de la réglementation sur les habitations à loyer modéré pour la construction, l'acquisition ou l'acquisition suivie de travaux d'amélioration d'immeubles.

Les associés des sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-6-2 sont les organismes mentionnés au premier alinéa et les locataires personnes physiques d'un logement de l'immeuble social et détenteurs de parts sociales.

L'organisme d'habitations à loyer modéré, associé-gérant, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-6, à l'exception de l'article L. 442-5.

Les logements libres de toute occupation compris dans les immeubles apportés aux sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-6-2 par les organismes d'habitations à loyer modéré sont loués conformément aux dispositions du même article à des personnes physiques qui doivent simultanément acquérir des parts de ces sociétés. Les dispositions de la présente section sont applicables aux immeubles d'habitation, à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel existants et libres d'occupation dont les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative mentionnés à l'article L. 411-2 sont propriétaires.

Art. L443-6-4 ➔ Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. Il fixe les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque lot.

Un règlement de copropriété détermine la destination des parties réservées à l'usage exclusif de chaque associé et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux. Il est établi en conformité avec les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il ne peut imposer de restrictions aux droits des associés sur les parties réservées à leur jouissance exclusive, en dehors de celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, par ses caractéristiques ou sa situation.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété sont annexés aux statuts de ces sociétés.

Les immeubles visés au premier alinéa sont apportés aux sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-6-2, après avoir fait l'objet d'une évaluation par le service des domaines et pour une valeur conforme à cette évaluation.

Art. L443-6-5 ➔ Le locataire ne devient propriétaire du logement qu'il occupe qu'après avoir acquis la totalité des parts du lot représentatif de son logement.

Tout locataire ou tout locataire associé ne peut acquérir des parts d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété que s'il est à jour de toutes ses obligations locatives et, le cas échéant, de celles envers la société civile immobilière.

Les parts acquises par le locataire associé peuvent être cédées ou échangées dans les conditions prévues par les statuts.

Lorsque le locataire associé revend toutes ses parts, il reste locataire de la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété ou, en cas de dissolution de celle-ci, devient locataire de l'organisme d'habitations à loyer modéré.

Art. L443-6-6 ➔ A la demande des locataires associés, l'associé-gérant d'une société civile immobilière régie par l'article L. 443-6-2 vend et rachète les parts sociales à leur valeur nominale non indexée.

Les parts cédées par l'associé-gérant ou par les locataires associés doivent être libres de toute sûreté.

Lors de la constitution de la société civile immobilière, l'organisme d'habitations à loyer modéré apporte la garantie d'un établissement financier ou d'une société d'assurance agréés à cet effet pour le remboursement des parts à chaque associé personne physique. Cette garantie prend la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle

la caution s'oblige envers l'associé personne physique, solidairement avec l'organisme d'habitations à loyer modéré, à payer les sommes nécessaires au rachat des parts.

L'organisme d'habitations à loyer modéré, associé-gérant, peut aliéner au profit du locataire associé la totalité des parts du lot représentatif de son logement au terme d'un délai de dix ans à compter de la construction ou de l'acquisition de l'immeuble par l'organisme d'habitations à loyer modéré.

L'aliénation de la totalité des parts d'un lot avant le délai défini au quatrième alinéa du présent article peut être autorisée par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département d'implantation du logement, après consultation de la commune d'implantation. Le remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement est exigible selon des modalités fixées par l'autorité administrative.

Art. L443-6-7 ➡ Les droits des locataires associés dans le capital social d'une société civile immobilière régie par l'article L. 443-6-2 doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble.

Les locataires associés sont tenus de répondre aux appels de fonds en proportion de leurs droits dans le capital. Lorsque le locataire associé ne satisfait pas à cette obligation et après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire, ses dividendes sont affectés en priorité à l'apurement de sa dette envers la société.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de l'associé personne physique est limitée à la fraction des parts acquises pour chaque lot.

Art. L443-6-8 ➡ Les articles L. 214-6 à L. 214-9 sont applicables aux sociétés régies par la présente section.

Art. L443-6-9 ➡ Le locataire associé ayant satisfait à toutes les obligations auxquelles il est tenu envers la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété bénéficie, lorsqu'il a acquis la totalité des parts du lot représentatif du logement qu'il occupe, de l'attribution en propriété de ce logement.

L'attribution en propriété du logement a pour conséquence le retrait de l'intéressé de la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété. Ce retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé et par un représentant de l'associé-gérant.

Le retrait entraîne de plein droit :

- l'annulation des parts du lot représentatif du logement attribué ;
- la réduction corrélative du capital social ;
- les modifications des statuts rendues nécessaires par le retrait. Ces modifications sont effectuées par l'associé-gérant ;
- l'application au lot cédé du régime de la copropriété défini par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;
- la remise entre les mains de l'intéressé du règlement de copropriété et de l'état descriptif prévus à l'article L. 443-6-4.

Par dérogation aux articles L. 353-4 et L. 353-5, la convention visée à l'article L. 353-2 cesse d'être opposable à la personne physique qui a acquis le logement qu'elle occupe et aux propriétaires successifs dudit logement.

Art. L443-6-10 ➡ La durée d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété, fixée par ses statuts, ne peut excéder vingt-cinq ans. Elle peut toutefois être prorogée par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix.

Art. L443-6-11 ➡ La dissolution d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété intervient au terme fixé par les statuts ou lorsque tous les logements ont été attribués en propriété. Elle peut également être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix.

En cas de dissolution, l'organisme d'habitations à loyer modéré, associé-gérant, est tenu de racheter les parts acquises par les associés locataires qui n'ont pas acquis la totalité des parts du lot auxquelles ils peuvent prétendre à cette date.

Art. L443-6-12 ➡ Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré fait l'apport d'un immeuble à une société civile immobilière dans les conditions fixées par l'article L. 443-6-2, le remboursement immédiat des prêts contractés pour la construction, l'acquisition de cet immeuble ou son acquisition suivie de travaux d'amélioration n'est pas exigible, sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis leur obtention.

L'organisme notifie la cession aux établissements prêteurs et aux garants. S'agissant des sûretés personnelles, cette réserve est réputée levée à défaut d'opposition des garants dans un délai de deux mois à compter de cette notification. S'agissant des sûretés réelles, cette réserve est réputée levée si l'organisme obtient de la part de leurs bénéficiaires une modification de celles-ci. L'immeuble doit être libre de toute sûreté au moment de son apport par l'organisme d'habitations à loyer modéré à la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété.

Art. L443-6-13 ➔ Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application de la présente section.

Section 2 : Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier.

Sous-section 1 : Dispositions applicables aux éléments du patrimoine immobilier autres que les logements-foyers.

Art. L443-7 ➔ Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré. Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de location-accession. Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat. La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire. Elle ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus. Elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée. La décision d'aliéner est transmise au représentant de l'Etat dans le département qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans un délai de deux mois, la décision est exécutoire. Toutefois, lorsque le logement est affecté à la location saisonnière, la décision d'aliéner ne peut être prise qu'après accord de la commune d'implantation. Le conseil d'administration ou de surveillance de chaque organisme d'habitations à loyer modéré délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements mis en vente et apprécie les résultats obtenus l'année précédente. Le comité régional de l'habitat est saisi chaque année d'un rapport du représentant de l'Etat portant sur la vente de logements d'habitation à loyer modéré. Ce rapport analyse si le réinvestissement des fonds provenant de la vente permet le maintien quantitatif et qualitatif de l'offre locative. Il peut émettre à cette occasion des recommandations. L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur personne physique, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, et lui transmet la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes. En tant que de besoin, il fournit une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur.

Art. L443-7-1 ➔ Dans les copropriétés comportant des logements vendus en application de la présente section, la liste de travaux mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 443-7 fait l'objet, le cas échéant, d'une présentation annuelle par le syndic devant l'assemblée générale des copropriétaires. Lorsqu'ils sont votés par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun donnent lieu à la constitution d'avances, selon des modalités définies par l'assemblée générale. L'organisme d'habitations à loyer modéré est dispensé de cette obligation. Ces avances sont déposées sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chaque copropriétaire. Le compte et les rubriques ne peuvent faire l'objet d'aucune convention de fusion, de compensation ou d'unité de compte.

Art. L443-8 ➔ Lorsque des circonstances économiques ou sociales particulières le justifient, la vente de logements locatifs ne répondant pas aux conditions d'ancienneté définies à l'article L. 443-7 peut être autorisée par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département d'implantation du logement, après consultation de la commune d'implantation. La décision fixe les conditions de remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement.

Art. L443-9 ➡ Les logements répondant aux conditions prévues aux articles L. 443-7 et L. 443-8 et réservés par convention au profit d'une personne morale peuvent être vendus. Dans ce cas, l'organisme vendeur est tenu, à moins que les parties n'en décident autrement, de mettre à la disposition du réservataire, au moment de la vente, un logement équivalent. Le logement de remplacement sera par priorité situé dans le même ensemble immobilier ou, à défaut, dans la même commune que celui qui est aliéné, sauf accord du réservataire pour une localisation différente.

Art. L443-10 ➡ Les dispositions des articles L. 443-7 à L. 443-9 s'appliquent nonobstant toutes stipulations contraires.

En cas de vente d'un logement à une personne physique, à une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales ou à un organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre le logement acquis à la disposition de personnes défavorisées, par dérogation aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 353-17 et aux articles L. 353-4 et L. 353-5, la convention visée à l'article L. 353-2 n'est pas opposable aux propriétaires successifs du logement.

Art. L443-11 ➡ Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire. Toutefois, sur demande du locataire, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées par l'autorité administrative, à ses ascendants et descendants. Tout locataire peut adresser à l'organisme propriétaire une demande d'acquisition de son logement. La réponse de l'organisme doit être motivée et adressée à l'intéressé dans les deux mois suivant la demande. Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré met en vente un logement vacant, il doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de logements de l'organisme dans le département par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. A défaut d'acquéreur prioritaire, le logement peut être offert : - à toute autre personne physique ; - à une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées mentionnées au II de l'article L. 301-1 ; - à un organisme qui bénéficie de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2. Nonobstant les dispositions du premier ou du deuxième alinéa du présent article, les logements peuvent être vendus à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte sans qu'il soit fait application des conditions d'ancienneté et d'habitabilité prévues à l'article L. 443-7. Les locataires en place continuent à bénéficier des conditions antérieures de location. Les logements peuvent également être vendus dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain aux établissements publics créés en application des articles L. 321-1 et L. 326-1 du **Code de l'urbanisme**, en vue de leur démolition préalablement autorisée par le représentant de l'Etat dans le département ; dans ce cas, les baux demeurent jusqu'au départ des locataires en place. Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'Etat dans le département, qui consulte la commune d'implantation, vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale, ou les louer à ces mêmes personnes pour des usages autres que l'habitation. Afin de contribuer aux politiques de développement social des quartiers, et notamment de ceux connaissant des difficultés particulières, un organisme d'habitations à loyer modéré peut mettre à disposition d'une association des locaux moyennant, éventuellement, le paiement des charges locatives correspondant auxdits locaux. Dans les quartiers situés dans les zones urbaines sensibles définies à l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ou dans les territoires définis à l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, après avis de la commune d'implantation, louer des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée, en vue d'y exercer des activités économiques. Passé le délai d'un mois, cet avis est réputé favorable. Le bail d'habitation de ces locaux n'est pas soumis au chapitre V du titre IV du livre Ier du **Code de commerce** et ne peut être un élément constitutif du fonds de commerce. Dans ce cas, les dispositions prévues aux articles L. 311-3, L. 631-7, L. 631-7-4 et L. 631-7-5 ne s'appliquent pas.

Art. L443-12 ➡ Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire, après avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu.

Si le maire n'a pas répondu dans un délai de deux mois, son avis est réputé favorable.

Lorsque l'acquéreur est une personne physique, le prix peut être inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines, en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation.

Lorsque l'acquéreur est l'une des personnes morales visées à l'article L. 443-11, le prix de vente ne peut être inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation, sauf en cas de vente à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte.

Art. L443-12-1 ➔ L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité. L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre l'évaluation faite par le service des domaines lors de l'acquisition et le prix d'acquisition. Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.

Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et qu'il le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.

A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations.

Art. L443-13 ➔ En cas de cession d'un élément de patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'ensemble auquel appartient le bien vendu devient immédiatement exigible.

Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'Etat sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt.

Toutefois, dans le cas d'une vente à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte, les emprunts sont transférés avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie territoriales, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente. Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif.

Dans le cas d'une vente réalisée en application de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-11, l'organisme est tenu de verser à l'Etat une somme équivalente au montant des aides financières accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du bien vendu, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

En cas de vente d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.

Art. L443-14 ➔ Toute décision d'aliénation d'un élément du patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré autre que les logements est notifiée au représentant de l'Etat dans le département dans le délai d'un mois à compter de la date de l'acte la constatant.

Toutefois, lorsque le prix de cession de ladite aliénation est supérieur à un montant déterminé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances, la décision d'aliéner est soumise à la procédure prévue à l'article L. 443-7.

Art. L443-15 ➔ En cas de vente réalisée en application de la présente section, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, sauf s'il y renonce, par l'organisme vendeur tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires peut désigner un autre syndic dès lors que les copropriétaires autres que l'organisme vendeur détiennent au moins 60 % des voix du syndicat.

Les fonctions de syndic de la copropriété comportant des immeubles vendus en application de la présente section peuvent être assurées par l'organisme vendeur conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis lorsque l'organisme n'est plus propriétaire d'aucun logement. Les dispositions du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ne s'appliquent pas à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur.

Dans les copropriétés issues de la vente de logements locatifs réalisée en application de la présente section dans lesquelles un organisme d'habitations à loyer modéré détient au moins un logement, celui-ci peut, en tant que de besoin, mettre son personnel à disposition du syndicat des copropriétaires afin d'assurer des missions de gardiennage, d'agent de propreté, d'élimination des déchets, d'entretien technique courant et de veille de bon fonctionnement des équipements communs. Cette prestation de mise à disposition de personnel bénéficie de l'exonération de taxe sur la valeur ajoutée prévue à l'article 261 B du Code général des impôts lorsque les conditions prévues par cet article sont remplies.

Art. L443-15-1 ➔ Sans préjudice des règles du [Code de l'urbanisme](#) applicables au permis de démolir, un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ne peut être démoli sans l'accord préalable du représentant de l'Etat dans le département, de la commune d'implantation et des garants des prêts. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de remboursement des emprunts et des aides de l'Etat en cas de démolition totale ou partielle.

Art. L443-15-2 ➔ Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'aliénation des logements acquis par des sociétés d'économie mixte en application du quatrième alinéa de l'article [L. 443-11](#).

Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article [L. 443-14](#), sont applicables aux logements locatifs des sociétés d'économie mixte faisant l'objet des conventions conclues en application de l'article [L. 351-2](#) et autres que ceux mentionnés à l'alinéa précédent. Toutefois, lorsqu'une société d'économie mixte met en vente un logement conventionné vacant, elle doit l'offrir à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné dans le département par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. En outre, le surplus des sommes perçues par la société d'économie mixte au sens du quatrième alinéa de l'article [L. 443-13](#) est affecté au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs conventionnés, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives conventionnées, ou à des acquisitions de logements devant être conventionnés, en vue d'un usage locatif.

Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article [L. 443-14](#), sont également applicables, dans les départements d'outre-mer, à la vente des logements locatifs sociaux des sociétés d'économie mixte construits, acquis ou améliorés à l'aide de prêts aidés par l'Etat. Toutefois, lorsqu'une société d'économie mixte met en vente un logement social vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine social dans le département par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. En outre, le surplus des sommes perçues par la société d'économie mixte, au sens du quatrième alinéa de l'article [L. 443-13](#), est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs sociaux, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives sociales ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif social.

Art. L443-15-2-1 ➔ Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article [L. 443-14](#), sont applicables aux logements locatifs sociaux des collectivités territoriales faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article [L. 351-2](#). Toutefois, lorsqu'une collectivité territoriale met en vente un logement conventionné vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné dans son territoire, par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. En outre, le surplus des sommes perçues par la collectivité territoriale au sens du quatrième alinéa de l'article [L. 443-13](#) est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs conventionnés, au développement d'une offre de places d'hébergement dans les établissements visés au 8° du I de l'article [L. 312-1](#) du [Code de l'action sociale et des familles](#), à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé de logements locatifs conventionnés, ou à des acquisitions de logements devant être conventionnés en vue d'un usage locatif.

Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article [L. 443-14](#), sont également applicables, dans les départements d'outre-mer, à la vente des logements locatifs sociaux des collectivités territoriales construits, acquis ou améliorés à l'aide de subventions de l'Etat ou de prêts aidés par l'Etat. Toutefois, lorsqu'une collectivité territoriale met en vente un logement social vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine social de son territoire, par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. En outre, le surplus des sommes perçues par la collectivité territoriale, au sens du quatrième alinéa de l'article [L. 443-13](#), est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs sociaux, au développement d'une offre de places d'hébergement dans les établissements visés au 8° du I de l'article [L. 312-1](#) du [Code de l'action sociale et des familles](#), à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives sociales ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif social.

Art. L443-15-3 ➔ Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété, ni aux cessions gratuites de terrains imposées par l'autorité compétente.

Art. L443-15-4 ➔ Dans le cas où le terrain sur lequel un immeuble ou un groupe d'immeubles est édifié a été donné à bail à construction à un organisme d'habitations à loyer modéré par une collectivité publique, le bailleur et le preneur peuvent, préalablement à toute cession de logements prévue à l'article [L. 443-7](#) du présent code, convenir d'une vente du terrain d'assiette au profit de ce dernier. Dans ce cas, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut,

en accord avec le vendeur, se libérer d'une partie du prix de vente, par des versements échelonnés sur plusieurs années.

Art. L443-15-5 ➔ Un décret en Conseil d'Etat précise en tant que de besoin les conditions d'application de la présente section.

Sous-section 2 : Dispositions applicables aux logements-foyers.

Art. L443-15-6 ➔ Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre les logements-foyers leur appartenant depuis plus de dix ans à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré, à des sociétés d'économie mixte, à des collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des organismes sans but lucratif. Les logements-foyers construits ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou qui ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en vertu d'une convention prévue à l'article L. 351-2 demeurent soumis, lorsqu'ils font l'objet d'une mutation, à des règles d'attribution sous conditions de ressources et des règles de fixation de redevance par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, pendant une période d'au moins dix ans à compter de ladite mutation. Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier ou de l'inscription au livre foncier. A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage de logement-foyer. En cas de cession conclue en application du premier alinéa, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du logement-foyer vendu devient immédiatement exigible. Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'Etat, sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt. En outre, les emprunts peuvent être transférés aux personnes morales bénéficiaires des ventes mentionnées au premier alinéa, avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie territoriales, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente. En cas de vente d'un logement-foyer ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide. Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements ou de logements-foyers en vue d'un usage locatif. Les dispositions du présent article sont applicables aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 ainsi que, dans les départements d'outre-mer, aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte construits, acquis ou améliorés à l'aide de subventions de l'Etat ou de prêts aidés par l'Etat. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Section 2 bis : Accession sociale à la propriété.

Art. L443-15-7 ➔ Est institué dans les communes qui le souhaitent un guichet unique dans le cadre d'une procédure d'accession sociale à la propriété.

Dans les mairies, ce guichet unique met à la disposition du public un dossier présentant l'ensemble des dispositifs de soutien à l'accession sociale à la propriété.

Sont notamment communiqués à cette fin aux maires, à leur demande :

- les projets de ventes de logements à leurs locataires par les bailleurs sociaux ;
- les informations relatives aux opérations d'accession sociale à la propriété des promoteurs privés ou sociaux situées dans la commune ;

- les informations relatives aux dispositifs de prêts proposés par les établissements de crédit en faveur des ménages modestes, tels que les prêts mentionnés dans la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 312-1 du présent code, et les avances remboursables sans intérêt mentionnées au I de l'article 244 quater J du *Code général des impôts*. Sont assimilés aux logements sociaux visés à l'article L. 302-5 du présent code, pendant cinq ans à compter de leur vente, les logements vendus à partir du 1er juillet 2006 à leurs locataires, en application de l'article L. 443-7.

Section 3 : Dispositions particulières aux pensionnés de guerre.

Art. L443-16 ➡ Conformément à l'article L. 325 du code des pensions militaires d'invalidité et des victimes de guerre, les pensionnés de guerre ayant un taux d'invalidité égal ou supérieur à 50 p. 100 peuvent, s'ils bénéficient de prêts destinés à faciliter l'acquisition ou la construction d'habitations à loyer modéré, obtenir certains avantages dans les conditions fixées en vertu de l'article L. 443-1.

Art. L443-17 ➡ Conformément à l'article L. 326 du code des pensions militaires d'invalidité et des victimes de guerre, les invalides de guerre qui, par suite de blessures ou de maladies ayant ouvert droit à pension au titre de ce code ne peuvent remplir la condition visée au premier alinéa de l'article L. 443-2 du présent code peuvent bénéficier de la législation relative aux habitations à loyer modéré grâce à l'institution d'un fonds spécial ayant pour objet de garantir le remboursement des prêts qui leur sont consentis. Ce fonds est géré par la caisse des dépôts et consignations.

Les demandes de garantie sont adressées à l'office national des anciens combattants et victimes de guerre. Ce dernier désigne les bénéficiaires dans la limite des disponibilités du crédit ouvert chaque année par la loi de finances, et, éventuellement, des ressources du fonds spécial en tenant compte des indications qui lui sont fournies par la caisse des dépôts et consignations en ce qui concerne le montant de la surprime correspondant à la couverture des risques particuliers présentés par les postulants susceptibles d'être admis au bénéfice de la garantie.

Section 4 : Taux des intérêts moratoires.

Art. L443-18 ➡ Le taux des intérêts moratoires en cas de retard dans les remboursements dus aux organismes d'habitations à loyer modéré par leurs adhérents ou emprunteurs ne peut dépasser le taux prévu à l'article L. 431-2. Ce taux s'applique aux contrats en cours, nonobstant toute clause contraire.

Chapitre IV : Prise à bail et en gestion de logements par les organismes d'habitations à loyer modéré.

Section 1 : Dispositions applicables à la sous-location des logements vacants.

Art. L444-1 ➡ Les offices publics de l'habitat, les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré visées à l'article L. 422-3 du présent code et les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré peuvent prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par le présent chapitre.

Art. L444-2 ➡ Le contrat de prise à bail ne peut être conclu qu'avec l'accord du maire de la commune d'implantation du logement lorsque, dans cette commune, le nombre de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 représente, au 1er janvier de la pénultième année, au moins 20 % de résidences principales au sens du dernier alinéa du même article. Le logement pris à bail doit être vacant depuis au moins un an et appartenir à une ou des personnes physiques ou à une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Art. L444-3 ➡ Le logement donné en sous-location par l'organisme d'habitations à loyer modéré doit satisfaire aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'organisme d'habitations à loyer modéré peut être chargé par le propriétaire de réaliser en son nom et pour son compte les travaux permettant le respect de ces normes.

Art. L444-4 ➡ Le logement est attribué au sous-locataire selon les règles fixées par la section 1 du chapitre Ier du présent titre.

Art. L444-5 ➡ Les dispositions des articles 3 à 7, 9-1, 12, des deuxième et troisième alinéas du I de l'article 15, du d de l'article 17 et des articles 21 à 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée sont applicables au contrat de sous-location. Les dispositions de l'article 14 de la même loi sont applicables au contrat de sous-location, lorsque le bénéficiaire du transfert ou de la poursuite de ce contrat remplit les conditions pour l'attribution d'un logement d'habitations à loyer modéré. Le loyer de sous-location ne peut excéder un plafond fixé selon les zones géographiques par l'autorité administrative. L'organisme d'habitations à loyer modéré ne peut donner congé au sous-locataire que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le sous-locataire de l'une des obligations lui incombant. Le congé doit mentionner le motif allégué.

Art. L444-6 ➡ Si, à l'expiration du contrat de location passé entre le propriétaire et l'organisme d'habitations à loyer modéré, il n'a pas été conclu de contrat de location entre le propriétaire et le sous-locataire, ce dernier est déchu de tout titre d'occupation sur le logement que l'organisme est tenu de restituer au propriétaire libre de toute occupation. Trois mois avant l'expiration du contrat entre le propriétaire et l'organisme d'habitations à loyer modéré, ce dernier est tenu de proposer au sous-locataire qui n'a pas conclu de contrat de location avec le propriétaire et qui remplit les conditions pour l'attribution d'un logement d'habitations à loyer modéré la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Section 2 : Dispositions applicables à la sous-location des logements conventionnés en application des articles L. 321-4 ou L. 321-8.

Art. L444-7 ➡ Les articles L. 444-5 et L. 444-6 s'appliquent aux logements, meublés ou non, conventionnés en application des articles L. 321-4 ou L. 321-8 et destinés à la sous-location aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, sous réserve des dispositions des articles L. 444-8 et L. 444-9.

Art. L444-8 ➡ Le bail établi entre l'organisme d'habitations à loyer modéré et le propriétaire est conclu pour une durée d'au moins six ans.

Art. L444-9 ➡ Les rapports entre l'organisme d'habitations à loyer modéré et les occupants sont régis par un contrat de sous-location conclu pour une durée d'un an. Le bailleur peut renouveler deux fois le contrat pour la même durée. Le bailleur doit proposer, trois mois avant le terme définitif du contrat, une solution de logement correspondant aux besoins et aux possibilités des occupants. Les occupants peuvent mettre fin au contrat à tout moment. Par dérogation à l'article L. 444-5, le délai de préavis est d'un mois si le congé émane des occupants. Ce délai est porté à trois mois s'il émane du bailleur et, dans ce cas, le congé ne peut être donné que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par les occupants de l'une des obligations leur incombant ou le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

Chapitre V : Dispositions particulières applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré ayant conclu une convention d'utilité sociale.

Art. L445-1 ➡ Avant le 1er juillet 2011, les organismes d'habitations à loyer modéré concluent avec l'Etat, sur la base du plan stratégique de patrimoine mentionné à l'article L. 411-9 et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans renouvelable. Les établissements publics de

coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat et les départements sont associés, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, à l'élaboration des dispositions des conventions d'utilité sociale relatives aux immeubles situés sur leur territoire. Ils sont signataires des conventions d'utilité sociale conclues par les organismes qui leur sont rattachés et peuvent l'être pour les organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire. La convention d'utilité sociale comporte : -le classement des immeubles ou ensembles immobiliers ; ce classement est établi en fonction du service rendu aux locataires, après concertation avec les locataires dans des conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ; -l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, comprenant notamment un plan de mise en vente à leurs locataires des logements à usage locatif détenus par l'organisme et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente ; -les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ; -un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme. La convention d'utilité sociale comporte des indicateurs permettant de mesurer si les objectifs fixés pour chaque aspect de la politique des organismes mentionnés au présent article ont été atteints. Ces indicateurs sont définis par décret en Conseil d'Etat. Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, la convention prévoit également un dispositif de modulation du supplément de loyer de solidarité selon des seuils et des modalités définis par décret en Conseil d'Etat. Si un organisme d'habitations à loyer modéré n'a pas adressé un projet de convention d'utilité sociale au représentant de l'Etat du département de son siège avant le 30 juin 2010, le ministre chargé du logement peut lui retirer une ou plusieurs des compétences mentionnées aux articles L. 421-1 à L. 421-4, L. 422-2 et L. 422-3, pendant une durée qui ne peut excéder cinq ans. Le ministre chargé du logement peut en outre, pour la même durée, majorer la cotisation due par cet organisme en vertu de l'article L. 452-4, dans une proportion qui ne peut excéder le quintuple du montant initialement dû. Si, au cours de la durée de la convention, le représentant de l'Etat signataire de la convention constate que l'organisme n'a pas respecté les engagements définis par la convention, il le met en demeure de présenter ses observations et, le cas échéant, de faire des propositions permettant de remédier aux manquements constatés dans un délai d'un mois. Si cet examen de la situation de l'organisme démontre que celui-ci a gravement manqué, de son fait, à ses engagements, le représentant de l'Etat propose au ministre chargé du logement de prononcer une pénalité à son encontre. Le montant de cette pénalité, proportionné à l'écart constaté entre les objectifs définis par la convention et leur degré de réalisation ainsi qu'à la gravité des manquements, ne peut excéder 100 € par logement sur lequel l'organisme détient un droit réel, augmenté du montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont il a, le cas échéant, bénéficié pour une fraction de son patrimoine au cours du dernier exercice connu. La pénalité est recouvrée au bénéfice de la Caisse de garantie du logement locatif social, dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 452-5.

Art. L445-2 ➡ Le cahier des charges de gestion sociale mentionné à l'article L. 445-1 récapitule les obligations de l'organisme relatives aux conditions d'occupation et de peuplement des logements qui tiennent compte des engagements fixés par les accords mentionnés aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2, ainsi que celles relatives à la détermination des loyers. Il précise les actions d'accompagnement menées, en lien avec les associations d'insertion, en faveur des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, notamment celles occupant les logements ayant bénéficié des financements prévus au II de l'article R. 331-1. Il porte sur l'ensemble des logements pour lesquels l'organisme détient un droit réel. Le cahier des charges est révisé tous les six ans. Il fixe notamment, par immeuble ou ensemble immobilier : -les plafonds de ressources applicables pour l'attribution des logements ; -les conditions dans lesquelles l'organisme peut exiger des locataires le paiement d'un supplément de loyer de solidarité, et ses modalités de calcul ; -le montant maximal total des loyers, rapporté à la surface utile ou à la surface corrigée totale, exprimé en euros par mètre carré et par mois. Il tient compte du classement des immeubles ou groupes d'immeubles mentionné à l'article L. 445-1. Pour l'établissement de la première convention d'utilité sociale, l'organisme peut déroger au présent alinéa. Les engagements du cahier des charges se substituent à ceux prévus par la réglementation en vigueur à la date de son établissement. Les engagements qui sont de même nature que ceux figurant dans les conventions conclues au titre de l'article L. 351-2 et en vigueur à la date de signature de la convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1 se substituent de plein droit à ceux-ci ainsi qu'à l'engagement d'occupation sociale inscrit dans ces conventions pour la durée de celles-ci. Pour les conventions conclues au titre de l'article L. 351-2, postérieurement à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, la substitution intervient au terme de la sixième année de leur application.

Art. L445-3 ➡ Les plafonds de ressources prévus par le cahier des charges mentionné à l'article L. 445-2 sont, pour chaque immeuble ou ensemble immobilier, ceux inscrits dans les conventions visées à l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat la convention définie aux articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 lui donnant compétence pour attribuer les aides de l'Etat en faveur de la réalisation et de la réhabilitation de logements locatifs sociaux, les plafonds de ressources sont ceux prévus le cas échéant par cette convention pour le secteur géographique où est situé l'immeuble. Il peut toutefois, pour la durée de la convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1, être dérogé à ces plafonds dans des conditions fixées par décret.

Art. L445-4 ➡ Le montant maximal de la masse des loyers de l'ensemble des immeubles de l'organisme résultant du cahier des charges mentionné à l'article L. 445-2 ne peut excéder le montant maximal résultant, à la date d'établissement de ce même cahier des charges, des conventions visées à l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Il peut être augmenté, pendant la durée de la convention et en vue d'assurer l'équilibre financier d'opérations d'amélioration modifiant le classement des immeubles, dans des conditions prévues par le cahier des charges. Celui-ci peut prévoir si nécessaire, lors de son établissement ou au moment du renouvellement de la convention, un montant maximal plus élevé que celui résultant des dispositions précédentes, à la demande d'un organisme et en vue de préserver ses équilibres financiers, après avis de la Caisse de garantie du logement locatif social. Le montant maximal de la masse des loyers prévu au précédent alinéa est actualisé au 1er juillet de chaque année conformément au mode de calcul défini au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'organisme fixe le loyer maximal applicable à chaque logement en tenant compte notamment de sa taille et de sa situation dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier.

L'organisme fixe librement les loyers applicables aux bénéficiaires des baux ou engagements en cours dans la limite des loyers maximaux. Toutefois, aucune augmentation de loyer ne doit entraîner, d'une année par rapport à l'année précédente, une hausse qui excède de plus de 5 % le montant maximal prévu en application du d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, sauf accord des associations représentatives de locataires ou des locataires dans les conditions fixées par l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

La convention d'utilité sociale peut prévoir, à titre expérimental, pour sa durée, un dispositif permettant de moduler les loyers en fonction des revenus des locataires notwithstanding les plafonds de loyers fixés par les conventions conclues en application de l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Ces loyers ne peuvent excéder une part des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Le minimum et le maximum de cette part sont déterminés par décret en Conseil d'Etat.

Art. L445-5 ➡ Les dispositions de l'article L. 441-4 sont applicables au supplément de loyer de solidarité prévu par le cahier des charges mentionné à l'article L. 445-2.

Toutefois, l'organisme peut, pour la durée de la convention et dans les conditions fixées par celle-ci, déroger à ces dispositions.

Art. L445-6 ➡ Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent chapitre.

Art. L445-7 ➡ Par dérogation à l'article L. 353-15, les dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 32 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ne sont pas opposables aux organismes qui ont conclu avec l'Etat une convention d'utilité sociale.

Art. L445-8 ➡ Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux unions d'économie sociale mentionnées à l'article L. 365-1, pour les logements faisant l'objet d'une convention au titre des 2°, 3° ou 4° de l'article L. 351-2 et pour lesquels elles détiennent un droit réel.

Titre V : Contrôle, redressement des organismes et garantie de l'accession sociale à la propriété.

Chapitre 1er : Contrôle.

Art. L451-1 ➡ Les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés coopératives de production et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, bénéficiant de prêts accordés dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré sont soumis au contrôle de l'administration. Toute société, association, collectivité ou organisme, quel qu'en soit le statut, exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux est soumis au même contrôle concernant ces logements lorsque ceux-ci ont fait l'objet soit d'une subvention ou d'un prêt aidé, réglementé par l'Etat ou conventionné, soit d'un avantage fiscal lié à leur caractère de logement social. Pour les besoins exclusifs de ce contrôle, l'administration peut obtenir de la société, l'association, la collectivité ou l'organisme contrôlé, au cas où il exerce d'autres activités, communication de tout document se rapportant à ces activités. Il en est de même pour les groupements d'intérêt économique constitués en application des articles L. 251-1 et suivants du *Code de commerce* et pour les associations de gestion, qui comprennent au moins un organisme d'habitations à loyer modéré parmi leurs membres ainsi que pour les personnes privées mandataires d'organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre du contrat de promotion immobilière prévu au livre II, titre II, du présent code relatif à la promotion immobilière. L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers. Le contrôle s'exerce sur pièces ou sur place. Les agents chargés d'effectuer les contrôles sur place sont des agents de l'Etat habilités à cet effet de façon permanente ou temporaire par décision de l'autorité ministérielle. Ils peuvent procéder à des contrôles conjoints avec les agents habilités de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction. L'organisme vérifié est averti du contrôle sur place dont il fait l'objet avant l'engagement des opérations ; l'avertissement mentionne que l'organisme a la faculté de se faire assister de tout conseil de son choix pendant le déroulement des opérations. Les agents chargés du contrôle ont accès à tous documents, renseignements ou justificatifs et peuvent en prendre copie aux frais de l'organisme. Ils ont accès, entre huit heures et vingt heures, à tous locaux professionnels et à tous immeubles construits ou gérés par l'organisme à l'exclusion des locaux affectés au domicile. Lorsque le contrôle de l'administration s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué au président, ou dirigeant de l'organisme concerné qui dispose d'un mois pour présenter ses observations. Le rapport définitif et, le cas échéant, les observations de l'organisme contrôlé sont communiqués au directoire et au conseil de surveillance ou au conseil d'administration ou à l'organe délibérant en tenant lieu dès sa plus proche réunion pour être soumis à délibération. L'autorité administrative met en demeure l'organisme contrôlé de procéder, dans un délai déterminé, à la rectification des irrégularités ou carences constatées.

Art. L451-1-1 ➡ Après transfert de propriété des logements sociaux mentionnés aux articles L. 411-3 et L. 411-4, les bailleurs de ces logements sont, quel que soit leur statut, soumis au contrôle de l'administration. Ce contrôle a pour objet de vérifier qu'ils respectent les règles d'accès sous condition de ressources et de plafonnement des loyers auxquelles demeurent soumis ces logements, ainsi que leurs conditions d'application.

Le contrôle s'exerce sur pièces ou sur place. Les agents chargés d'effectuer les contrôles sur place sont des agents de l'Etat habilités à cet effet par décision de l'autorité ministérielle.

Le bailleur est averti du contrôle sur place dont il fait l'objet avant l'engagement des opérations ; l'avertissement mentionne que le bailleur a la faculté de se faire assister de tout conseil de son choix pendant le déroulement des opérations. Pour les besoins exclusifs de leur mission, les agents chargés du contrôle ont accès à tous documents, renseignements ou justificatifs et peuvent en prendre copie. Ils ont accès, entre 8 heures et 20 heures, à tous locaux professionnels où exerce le bailleur.

Lorsque le contrôle de l'administration s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué au bailleur qui dispose d'un mois pour présenter ses observations.

L'autorité administrative met en demeure le bailleur de régulariser sa situation dans un délai déterminé.

Art. L451-2 ➡ Les fonctionnaires chargés du contrôle prévu à l'article L. 451-1 peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, consulter, dans les bureaux des architectes ou entrepreneurs ayant traité avec des organismes soumis à ce même contrôle, tous documents comptables, copies de lettres, pièces de recettes et de dépenses.

Art. L451-2-1 → Le fait de faire obstacle au contrôle de l'administration rend passible, après mise en demeure demeurée infructueuse, la personne morale contrôlée d'une amende de 15 000 euros maximum. La pénalité est recouvrée au profit de l'Etat comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Lorsqu'un organisme ne respecte pas, pour un ou plusieurs logements, les règles d'attribution et d'affectation prévues au présent code, l'autorité administrative, après l'avoir mis en mesure de présenter ses observations, peut, sans préjudice de la restitution le cas échéant de l'aide publique, infliger une sanction pécuniaire d'un montant qui ne peut excéder l'équivalent de dix-huit mois du loyer en principal du ou des logements concernés.

Art. L451-3 → L'administration chargée du contrôle prévu à l'article L. 451-1 peut communiquer à l'administration fiscale, spontanément ou sur sa demande, sans que puisse être opposée l'obligation au secret professionnel, tous les renseignements et documents recueillis dans le cadre de sa mission.

Art. L451-5 → L'avis de l'autorité compétente de l'Etat est requis par les organismes d'habitations à loyer modéré préalablement à leurs acquisitions ou cessions immobilières à l'exception de celles relatives aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété.

Art. L451-6 → Les départements, les communes et les chambres de commerce et d'industrie territoriales ont le droit de faire contrôler les opérations et les écritures des organismes d'habitations à loyer modéré auxquels ils ont accordé des prêts ou dont ils ont garanti les emprunts.

Ce contrôle est exercé par des agents désignés à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département.

Art. L451-7 → Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent chapitre.

Chapitre II : Caisse de garantie du logement locatif social et redressement des organismes.

Art. L452-1 → La Caisse de garantie du logement locatif social est un établissement public national à caractère administratif. Elle gère un fonds de garantie de prêts au logement social. Elle est substituée de plein droit dans les droits et obligations de la Caisse de garantie du logement social visée à l'article L. 431-1, à compter du 1er janvier 2001. Elle contribue, dans les conditions fixées à l'article L. 452-1-1, à la mise en œuvre de la politique du logement en matière de développement de l'offre de logement locatif social et de rénovation urbaine. Elle contribue, notamment par des concours financiers, à la prévention des difficultés financières et au redressement des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte et des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 pour ce qui concerne leur activité locative sociale, pour leur permettre en particulier d'assurer la qualité de l'habitat. Elle accorde également des concours financiers destinés à favoriser la réorganisation des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte, des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage mentionné à l'article L. 365-2 et leur regroupement. Elle finance des actions de formation ou de soutien technique au profit des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte pour leur permettre de mener des actions ou opérations de renouvellement urbain. Elle contribue, dans les conditions prévues au II de l'article 5 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, au financement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Elle concourt, par ses participations aux frais de l'union et des fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré et aux frais de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte, à assurer leur meilleur fonctionnement, la coordination de leurs activités, leurs investissements pour le développement des actions en faveur du logement social, en particulier la prévention des difficultés des organismes. Elle peut aussi soutenir, aux mêmes fins, les fédérations groupant les organismes mentionnés à l'article L. 365-2. Elle participe également au financement des associations nationales de locataires représentatives qui siègent à la Commission nationale de concertation pour leurs activités dans les secteurs locatifs mentionnés aux troisième et quatrième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. Elle peut également aider des organismes agréés mentionnés à l'article L. 366-1 à développer l'information en faveur du logement social.

Art. L452-1-1 → La Caisse de garantie du logement locatif social gère un fonds dont les ressources proviennent des prélèvements effectués en application de l'article L. 423-14 et de la fraction mentionnée au quatrième alinéa de

l'article [L. 452-4-1](#). Ce fonds contribue au développement et à l'amélioration du parc de logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte, ainsi qu'à la rénovation urbaine. Une commission composée majoritairement de représentants de l'Etat arrête les emplois du fonds. Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités de mise en œuvre du fonds, notamment la composition et le fonctionnement de la commission.

[Art. L452-2](#) ➔ La caisse est administrée par un conseil d'administration composé à parts égales de représentants de l'Etat, d'une part, et de représentants de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et de la fédération des sociétés d'économie mixte, d'autre part, ainsi que d'un représentant de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et d'une personnalité qualifiée, désignée par le ministre chargé du logement après avis des représentants des organismes d'habitations à loyer modéré, à raison de ses compétences dans le domaine du logement.

Le conseil d'administration élit en son sein un président parmi les représentants des organismes d'habitations à loyer modéré.

[Art. L452-2-1](#) ➔ Une commission placée auprès du conseil d'administration de la caisse visée à l'article [L. 452-2](#) et composée majoritairement de représentants de l'union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte et comprenant au moins un représentant de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine statue sur les concours financiers précisés au troisième alinéa de l'article [L. 452-1](#) dans des conditions définies par le décret mentionné à l'article [L. 452-7](#).

[Art. L452-3](#) ➔ Les ressources de la Caisse de garantie du logement locatif social sont constituées par : a) Des dotations en capital ou autres concours apportés par l'Etat ou la Caisse des dépôts et consignations ;

b) Des rémunérations perçues en contrepartie des garanties accordées au titre du fonds de garantie mentionné à l'article [L. 452-1](#) ;

c) Des cotisations et majorations versées en application des articles [L. 452-4](#), [L. 452-4-1](#) et [L. 452-5](#) ;

d) Des dons et legs ;

e) Des produits de placements et des remboursements de prêts, ainsi que des versements des concours financiers visés à l'article [L. 452-1](#) ;

f) Le produit des emprunts qu'elle contracte avec l'autorisation du ministre chargé des finances ; g) Le produit des pénalités et prélèvements recouverts en application des articles [L. 423-14](#) et [L. 445-1](#).

[Art. L452-4](#) ➔ Au titre de leur activité locative sociale, les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés d'économie mixte et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article [L. 365-2](#) versent, au premier trimestre de chaque année, une cotisation à la Caisse de garantie du logement locatif social. Elle est due pour l'année entière par le redevable qui exerce l'activité assujettie à cette cotisation le 1er janvier. La cotisation des organismes d'habitations à loyer modéré et des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article [L. 365-2](#) a pour assiette les loyers ou redevances appelés au cours du dernier exercice à raison des logements à usage locatif et des logements-foyers sur lesquels ils sont titulaires d'un droit réel. Pour les logements-foyers, la cotisation a pour assiette l'élément de la redevance équivalent au loyer. La cotisation des sociétés d'économie mixte a pour assiette les loyers appelés au cours du dernier exercice clos pour les logements à usage locatif et les logements-foyers leur appartenant et conventionnés dans les conditions définies à l'article [L. 351-2](#) ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat. La cotisation est réduite d'un montant proportionnel au nombre de bénéficiaires des aides prévues aux articles [L. 542-1](#) et [L. 831-1](#) du [Code de la sécurité sociale](#) et [L. 351-1](#) du présent code. Le nombre d'allocataires s'apprécie au 31 décembre du dernier exercice clos. La cotisation est également réduite d'un montant proportionnel au nombre de logements et de logements-foyers situés dans les quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du [Code général des impôts](#). Ce nombre s'apprécie au 31 décembre du dernier exercice clos. La cotisation est également réduite d'un montant proportionnel au nombre des logements à usage locatif et des logements-foyers ayant fait l'objet au cours de l'année écoulée d'une première mise en service par l'organisme et d'une convention en application du 3° ou du 5° de l'article [L. 351-2](#) ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat. Dans le cas des logements-foyers, le nombre retenu est celui des unités ouvrant droit à redevance. Le taux de la cotisation, qui ne peut excéder 1,5 %, le montant de la réduction par allocataire et celui de la réduction par logement ou logement-foyer situé dans les quartiers mentionnés au cinquième alinéa ainsi que celui de la réduction par logement ou logement-foyer nouvellement conventionnés ou, dans les départements d'outre-mer, nouvellement

construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat sont fixés par arrêtés des ministres chargés du logement, de l'économie et des finances.

Art. L452-4-1 ➡ Les organismes d'habitations à loyer modéré, les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 et les sociétés d'économie mixte, au titre des logements locatifs et des logements-foyers visés au troisième alinéa de l'article L. 452-4, versent, au premier trimestre de chaque année, une cotisation additionnelle à la Caisse de garantie du logement locatif social. Elle est due pour l'année entière par le redevable qui exerce l'activité assujettie à cette cotisation le 1er janvier. La cotisation additionnelle comprend : a) Une part égale au produit d'une somme forfaitaire par le nombre de logements à usage locatif sur lesquels l'organisme est titulaire d'un droit réel au 31 décembre de l'avant-dernier exercice clos, augmenté du nombre d'unités de logements-foyers ouvrant droit à redevance. La somme forfaitaire est fixée chaque année, sans pouvoir excéder 10 euros, par arrêté des ministres chargés du logement, de la ville, de l'économie et des finances après avis de l'union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et avis de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte ; b) Une part variable qui a pour assiette l'autofinancement net de l'organisme établi à partir des comptes annuels de l'avant-dernier exercice clos. L'autofinancement net est calculé en déduisant les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, à l'exception des remboursements anticipés, de la différence entre les produits et les charges de l'exercice. Pour le calcul de cette différence, ne sont pas pris en compte les dotations pour amortissements et provisions et leurs reprises ainsi que certains produits ou charges exceptionnels ou de transfert définis par décret en Conseil d'Etat. Le montant de l'autofinancement net fait l'objet d'une réfaction en fonction du montant des produits locatifs, dont le pourcentage, qui ne peut être inférieur à 5 %, est fixé par un arrêté des ministres chargés du logement, de la ville, de l'économie et des finances, pris après avis de l'Union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et avis de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte. Le montant de la part variable est calculé en appliquant à la base ainsi déterminée un taux fixé, dans les limites de 15 %, par un arrêté pris dans les mêmes formes. Une fraction de ce montant, plafonnée à 70 millions d'euros par an, alimente le fonds prévu à l'article L. 452-1-1 pour les années 2011, 2012 et 2013. La fraction mentionnée à l'alinéa précédent est fixée par arrêté du ministre de l'économie et des finances et du ministre chargé de la politique de la ville, pour le financement des opérations conduites dans le cadre du programme national de rénovation urbaine visé par l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. Les dispositions des articles L. 452-5 et L. 452-6 sont applicables à la cotisation additionnelle.

Art. L452-5 ➡ La cotisation est déclarée et payée par les redevables spontanément à la Caisse de garantie du logement locatif social par voie électronique, accompagnée d'une déclaration dont le modèle est fixé par l'autorité administrative. Le non-respect de l'obligation de paiement par voie électronique prévue au premier alinéa entraîne l'application d'une majoration de 0,2 % du montant des sommes dont le versement a été effectué selon un autre mode de paiement. Le montant de la majoration ne peut être inférieur à 60 euros. Elle est recouvrée et contrôlée selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties, sûretés et privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée. La majoration de 0,2 % prévue au deuxième alinéa est appliquée, le cas échéant, sans préjudice des pénalités et majorations résultant du troisième alinéa.

Nota :

Art. L452-6 ➡ Sur sa demande, la Caisse de garantie du logement locatif social peut obtenir de l'autorité administrative compétente et des organismes payeurs des aides visées au quatrième alinéa de l'article L. 452-4, les éléments d'information nécessaires à la vérification et au recouvrement des cotisations qui lui sont dues.

Art. L452-7 ➡ Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent chapitre.

Chapitre III : Garantie des opérations d'accession sociale à la propriété.

Art. L453-1 ➡ I. - La Société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré contre les risques d'opérations immobilières a pour objet de garantir les organismes d'habitations à loyer modéré contre les risques financiers encourus par eux dans les opérations de promotion immobilière et les opérations de vente d'immeubles

à construire, à améliorer ou achevés, exception faite des opérations de vente mentionnées aux articles L. 443-7 et suivants et des opérations immobilières réalisées par les sociétés civiles immobilières visées à l'article L. 443-6-2 comportant des logements ayant déjà fait l'objet d'une occupation.

Un organisme d'habitations à loyer modéré, directement ou indirectement, ne peut procéder aux acquisitions immobilières, contracter un emprunt ou réaliser les travaux afférents à une opération mentionnée au premier alinéa s'il ne bénéficie de la garantie de la société. La garantie accordée à l'organisme d'habitations à loyer modéré consiste en l'engagement de la société de verser à ce dernier, à partir d'un certain seuil, une fraction de la perte sur fonds propres constatée au titre des opérations mentionnées au premier alinéa. Cette fraction est fixée par la convention de garantie et ne peut être ni inférieure à 50 %, ni supérieure à 80 %. Le seuil de versement ainsi que les autres conditions d'engagement de la société sont fixés par la convention de garantie selon les modalités précisées par décret.

II. - La société est une société anonyme soumise aux dispositions du livre II du **Code de commerce**, sous réserve des dispositions suivantes.

Ses statuts sont approuvés par décret.

Les seuls actionnaires de la société sont l'union et les fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré. Son conseil d'administration, auquel assiste un commissaire du Gouvernement désigné par le ministre chargé du logement, est composé de représentants de ces actionnaires et est présidé par l'un de ces représentants.

La société a notamment pour ressources les dotations en capital ou autres concours versés par ses actionnaires et les cotisations versées par les organismes qui réalisent les opérations mentionnées au premier alinéa du I.

Elle a accès à l'ensemble des documents comptables et financiers et aux rapports des commissaires aux comptes des organismes d'habitations à loyer modéré qui réalisent les opérations mentionnées au I.

Art. L453-2 ↔ L'activité de vente définie au premier alinéa de l'article L. 453-1 fait l'objet d'une comptabilité distincte dans les écritures de chaque organisme d'habitations à loyer modéré.

Nota : La loi 2001-1168 du 11 décembre 2001 change la date d'entrée en vigueur créée par l'article 164 de la loi 2000-1208 pour les articles L453-1 à L453-3 du code de la construction et de l'habitation. La loi 2002-1575 du 30 décembre 2002 (art. 39) change la date d'entrée en vigueur créée par l'article 164 de la loi 2002-1208 pour les articles L453-1 à L453-3 du code de la construction et de l'habitation.

Art. L453-3 ↔ Les organismes d'habitations à loyer modéré, lorsqu'ils concluent une vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, sont tenus d'apporter la garantie d'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués prévue au d de l'article L. 261-11.

Nota : La loi 2001-1168 du 11 décembre 2001 change la date d'entrée en vigueur créée par l'article 164 de la loi 2000-1208 pour les articles L453-1 à L453-3 du code de la construction et de l'habitation. La loi 2002-1575 du 30 décembre 2002 (art. 39) change la date d'entrée en vigueur créée par l'article 164 de la loi 2002-1208 pour les articles L453-1 à L453-3 du code de la construction et de l'habitation.

Titre VI : Organismes consultatifs.

:

Section 1 : Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Section 2 : Comités régionaux des habitations à loyer modéré.

Section 4 : Dispositions communes.

Art. L461-2 ↔ Un décret en conseil d'Etat détermine les mesures relatives à la composition, à l'organisation et au fonctionnement du conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Titre VII : Dispositions particulières à certaines parties du territoire.

Chapitre Ier : Départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle.

Art. L471-1 → Conformément à la loi du 1er juin 1924 relative à l'introduction de la législation civile et commerciale française et spécialement de son article 7, 6., demeure en vigueur la loi locale du 1er mai 1889 modifiée, autorisant les associations coopératives de production et de consommation à construire des logements dans les conditions prévues par ce texte.

Chapitre II : Départements d'Outre-Mer.

Art. L472-1 → Les modalités d'application des dispositions du présent livre aux départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion et, notamment les modalités de financement et de contrôle des organismes d'habitations à loyer modéré font l'objet d'arrêtés conjoints des ministres intéressés. Toutefois, les décrets pris pour l'application de l'article L. 431-6 précisent les mesures d'application nécessitées par la situation particulière aux départements d'outre-mer ainsi que par celle des Français d'outre-mer.

Art. L472-1-1 → Les sociétés d'économie mixte de construction constituées dans les départements d'outre-mer en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 tendant à l'établissement et à l'exécution de plans d'équipement et de développement économique et social des territoires et départements d'outre-mer et agréées par décision administrative peuvent bénéficier, dans les mêmes conditions que les sociétés d'habitations à loyer modéré, des prêts de la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré, de la caisse de garantie du logement social et de la caisse des dépôts et consignations en application du livre IV du présent code.

Les modalités d'application du présent article sont fixées dans les mêmes conditions que celles prévues à la première phrase de l'article précédent.

Art. L472-1-2 → Les dispositions des sections 1 et 2 du chapitre Ier et du chapitre V du titre IV du présent livre et celles des articles L. 442-5, L. 442-6-1, L. 442-6-5, L. 442-8-1, L. 442-8-2, L. 442-8-4, L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1 sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 précitée et aux sociétés d'économie mixte locales pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

Art. L472-1-3 → A compter du 1er janvier 1997, les dispositions des articles L. 442-1, à l'exception du troisième alinéa, à L. 442-2 sont applicables aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 et aux sociétés d'économie mixte locales, dans les départements de Guadeloupe, de Martinique, de Guyane et de la Réunion, pour les logements à usage locatif leur appartenant, ou appartenant à l'Etat, à une collectivité locale ou à un groupement de collectivités locales et gérés par lesdites sociétés.

Toutefois, l'application de ces dispositions à l'une des sociétés précitées ne peut intervenir que consécutivement à la passation d'une convention révisable annuellement entre cette société et l'Etat, définissant notamment des objectifs de loyers.

Les logements concernés doivent avoir été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat, apporté selon les modalités prévues à l'article L. 472-1 ou sous forme de prêt spécial du Crédit foncier de France, assorti d'une prime de l'Etat, ou sous forme de prêts de la Caisse centrale de coopération économique.

Les modifications de loyer pouvant résulter de ces dispositions peuvent s'appliquer aux baux en cours, à la date de révision convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année de contrat.

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent article.

Art. L472-1-4 → Par dérogation au I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le délai de préavis applicable au congé donné par un locataire d'un logement mentionné à l'article L. 472-1-2 qui bénéficie de l'attribution dans le parc du même bailleur d'un autre logement mentionné au même article est ramené à un mois.

Art. L472-1-5 ➡ Les sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 précitée et les sociétés d'économie mixte locales versent à la Caisse de garantie du logement locatif social la cotisation prévue à l'article L. 452-4. Les dispositions des articles L. 452-5 à L. 452-7 leur sont applicables.

Art. L472-1-6 ➡ Dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion, lorsque les logements locatifs sociaux font l'objet de travaux d'amélioration avec le concours financier de l'Etat prévu aux articles R. 323-13 à R. 323-21, il n'est pas fait application des dispositions de la seconde phrase du quatrième alinéa de l'article L. 442-1. Le bailleur peut, dans les limites déterminées par l'autorité administrative, fixer, à compter de la date d'achèvement des travaux, un nouveau loyer qui est applicable dès sa notification aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé.

Art. L472-1-7 ➡ Les dispositions de la section 1 bis du chapitre III du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

Par dérogation à l'article L. 443-6-3, la société d'économie mixte, associée-gérante, gère les immeubles et attribue en location les logements conformément à l'article L. 472-1-3.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Art. L472-1-8 ➡ En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le bailleur peut donner congé au locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 bis, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. Le délai de préavis applicable est de six mois. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Art. L472-1-9 ➡ 1. En Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Saint-Martin et à Mayotte, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré peuvent acquérir des parts ou actions de sociétés civiles immobilières, de sociétés civiles de placement immobilier ou de toute entreprise dont l'objet est de construire ou d'acquérir des logements si les conditions suivantes sont réunies :
1° Les logements sont loués nus à des personnes physiques qui en font leur résidence principale ou à des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ou à des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré qui les sous-louent à des personnes physiques qui en font leur résidence principale ;
2° Le loyer et les ressources du locataire ou, le cas échéant, du sous-locataire n'excèdent pas des plafonds fixés par décret.

2. Ces sociétés peuvent vendre et, en qualité de prestataires de services, construire ou gérer des logements à usage d'habitation pour le compte des sociétés civiles et entreprises mentionnées au 1 et dans les conditions de plafonds de ressources et de loyers définies au 2° du même 1.

Art. L472-2 ➡ Les dispositions du présent livre, à l'exception de l'article L. 472-1-1, ne sont pas applicables au département de Saint-Pierre-et-Miquelon.

Titre VIII : Dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.

Chapitre Ier : Dispositions générales.

Art. L481-1 ➡ Les sociétés d'économie mixte bénéficient d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2. L'article L. 411-9 leur est applicable [Dispositions résultant de la décision du Conseil constitutionnel n° 2009-578 DC du 18 mars 2009] pour les logements à usage locatif et les logements-foyers leur appartenant et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2

ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat. Ces sociétés sont soumises au contrôle de l'administration dans les conditions prévues aux articles L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1. Elles sont soumises à des obligations comptables particulières fixées par le comité de la réglementation comptable. Leurs activités d'intérêt général mentionnées au premier alinéa font l'objet d'une comptabilité distincte.

Art. L481-2 ➡ I.-Les chapitres Ier et V du titre IV du présent livre, les articles L. 442-5, L. 442-5-1 et L. 442-8 à L. 442-8-4, à l'exception de la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 442-8-2, sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III. II.-La section 1 bis du chapitre III du titre IV du présent livre est applicable aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III. Par dérogation à l'article L. 443-6-3, la société d'économie mixte, associée-gérante, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des conventions visées au premier alinéa du présent II. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent II.

Art. L481-3 ➡ En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le bailleur peut donner congé au locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 bis, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. Le délai de préavis applicable est de six mois. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Art. L481-4 ➡ Les marchés conclus par les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

Art. L481-5 ➡ Les articles L. 482-1 à L. 482-4 s'appliquent aux logements à usage locatif appartenant aux sociétés d'économie mixte ou gérés par elles et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

Art. L481-6 ➡ Les conseils d'administration des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux comprennent des représentants de leurs locataires qui disposent d'une voix consultative. Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement social. Ces associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le présent code. Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.

Art. L481-7 ➡ Lorsqu'elles prennent en gérance des logements appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à des organismes d'habitations à loyer modéré, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux bénéficient de toutes les délégations nécessaires à l'exercice de leur mission, dans des conditions fixées par décret.

Chapitre II : Dispositions relatives à la mobilité des locataires.

Art. L482-1 ➡ En cas de sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1. Le loyer du nouveau logement doit être inférieur à celui du loyer d'origine.

Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

Dans les logements situés sur les territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, le bailleur peut donner congé pour le terme du bail en cours à un locataire ayant refusé trois offres de relogement faites en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la même

loi. Le délai de préavis applicable est de six mois. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans, aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du [Code de l'action sociale et des familles](#) ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap et, selon des modalités définies par décret, aux locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique, ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie. Il ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

[Art. L482-2](#) → Nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article [L. 441-1](#), le bailleur propose un nouveau logement au locataire d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du [Code de l'action sociale et des familles](#) dès lors que le ou les occupants présentant un tel handicap n'occupent plus le logement. Le loyer du nouveau logement doit être inférieur à celui du loyer d'origine.

Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

Le bailleur peut donner congé pour le terme du bail en cours à un locataire ayant refusé trois offres de relogement faites en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Le délai de préavis applicable est de six mois. Le délai est porté à dix-huit mois en cas de décès d'une personne handicapée à la charge du locataire. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans.

[Art. L482-3](#) → I. # Dans les logements locatifs sociaux appartenant aux sociétés d'économie mixte ou gérés par elles et situés dans des zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, les baux des locataires dont les ressources, au vu des résultats de l'enquête mentionnée à l'article [L. 441-9](#), sont, deux années consécutives, au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ces logements fixés en application de l'article [L. 441-1](#) sont prorogés afin de leur permettre de disposer du logement qu'ils occupent pour une durée de trois ans. Cette prorogation intervient à compter du 1er janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement du double de ces plafonds. Dès que les résultats de l'enquête font apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement du double de ces plafonds, le bailleur en informe les locataires sans délai.

Six mois avant l'issue de cette prorogation, le bailleur notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifie par acte d'huissier la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute occupation. A l'issue de cette échéance, les locataires sont déchus de tout titre d'occupation des locaux loués.

II. # Si, au cours de la période de prorogation visée au I, les locataires justifient que leurs ressources sont devenues inférieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ce logement, il est conclu un nouveau bail d'une durée de trois ans renouvelable.

III. # Le I n'est pas applicable aux locataires qui, l'année suivant les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement du double des plafonds de ressources, atteignent leur soixante-cinquième anniversaire et aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du [Code de l'action sociale et des familles](#) ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap. Il ne s'applique pas non plus [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2009-578 DC du 18 mars 2009] aux logements situés dans les zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 précitée.

[Art. L482-4](#) → Les sociétés d'économie mixte peuvent, par délibération de leur conseil d'administration ou de leur conseil de surveillance, rendre applicable l'article [L. 482-3](#) aux logements locatifs sociaux qui ne sont pas situés dans les zones géographiques mentionnées au I du même article.

Livre V : Bâtiments menaçant ruine ou insalubres.

Titre Ier : Bâtiments menaçant ruine.

Art. L511-1 → Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, dans les conditions prévues à l'article L. 511-2. Toutefois, si leur état fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'article L. 511-3.

Il peut faire procéder à toutes visites qui lui paraîtront utiles à l'effet de vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment et édifice.

Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble est tenue de signaler ces faits au maire, qui peut recourir à la procédure des articles ci-après.

Art. L511-1-1 ↔ Tout arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. Il est également notifié, pour autant qu'ils sont connus, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'hébergement, à l'exploitant. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété.

A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

Cet arrêté reproduit le premier alinéa de l'article L. 521-2.

A la demande du maire, l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine est publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux aux frais du propriétaire.

Art. L511-2 → I.-Le maire, à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret en Conseil d'Etat, met le propriétaire de l'immeuble menaçant ruine, et le cas échéant les personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 511-1-1, en demeure de faire dans un délai déterminé, selon le cas, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus.

Si l'état du bâtiment, ou d'une de ses parties, ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le maire peut assortir l'arrêté de péril d'une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux qui peut être temporaire ou définitive. Les dispositions des articles L. 521-1 à L. 521-4 sont alors applicables.

Cet arrêté précise la date d'effet de l'interdiction, qui ne peut être fixée au-delà d'un an si l'interdiction est définitive, ainsi que la date à laquelle le propriétaire ou l'exploitant des locaux d'hébergement doit avoir informé le maire de l'offre d'hébergement ou de relogement qu'il a faite aux occupants en application de l'article L. 521-3-1.

II.-La personne tenue d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté de péril peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation. Elle peut également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants. Les parties peuvent convenir que l'occupant restera dans les lieux lorsqu'il les occupait à la date de l'arrêté de péril.

III.-Sur le rapport d'un homme de l'art, le maire constate la réalisation des travaux prescrits ainsi que leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté de péril et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

L'arrêté du maire est publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux, à la diligence du propriétaire et à ses frais.

IV.-Lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Il peut également faire procéder à la démolition prescrite, sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés, rendue à sa demande.

Si l'inexécution de travaux prescrits portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, sur décision motivée du maire, la commune peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires ; elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes par elle versées.

Lorsque la commune se substitue au propriétaire défaillant et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Les dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 1334-4 du Code de la santé publique sont applicables.

Art. L511-3 ➡ En cas de péril imminent, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment, l'évacuation de l'immeuble.

Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office. En ce cas, le maire agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Si les mesures ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le maire, sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement.

Si elles n'ont pas mis fin durablement au péril, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 511-2.

Art. L511-4 ➡ Les frais de toute nature, avancés par la commune lorsqu'elle s'est substituée aux propriétaires ou copropriétaires défaillants, en application des dispositions des articles L. 511-2 et L. 511-3, sont recouvrés comme en matière de contributions directes. Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est adressé à chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable. Lorsque la commune s'est substituée à certains copropriétaires défaillants, le montant de la créance due par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par le maire de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants.

Art. L511-4-1 ➡ Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des monuments funéraires lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique. Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un monument funéraire est tenue de signaler ces faits au maire, qui peut recourir à la procédure prévue aux alinéas suivants.

Le maire, à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret, met les personnes titulaires de la concession en demeure de faire, dans un délai déterminé, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au danger ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les monuments mitoyens.

L'arrêté pris en application de l'alinéa précédent est notifié aux personnes titulaires de la concession. A défaut de connaître l'adresse actuelle de ces personnes ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune où est situé le cimetière ainsi que par affichage au cimetière.

Sur le rapport d'un homme de l'art ou des services techniques compétents, le maire constate la réalisation des travaux prescrits ainsi que leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté.

Lorsque l'arrêté n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure les personnes titulaires de la concession d'y procéder dans le délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Il peut également faire procéder à la démolition prescrite, sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés, rendue à sa demande.

Lorsque la commune se substitue aux personnes titulaires de la concession défaillantes et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en leur lieu et place, pour leur compte et à leurs frais.

Les frais de toute nature, avancés par la commune lorsqu'elle s'est substituée aux personnes titulaires de la concession défaillantes, sont recouvrés comme en matière de contributions directes.

Art. L511-5 ➔ Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou d'utiliser ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants dans les conditions prévues aux articles **L. 521-1** à **L. 521-3**.

Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté de péril sont soumis aux règles définies à l'article **L. 521-2**.

A compter de la notification de l'arrêté de péril, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

Les dispositions de l'alinéa précédent cessent d'être applicables à compter de l'arrêté prononçant la cessation du péril et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser.

Art. L511-6 ➔ I.-Est puni d'un d'emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 euros : -le refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits en application des articles **L. 511-2** et **L. 511-3**. II.-Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 euros : -le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de péril ; -le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux prise en application de l'article **L. 511-2** et l'interdiction de les louer ou mettre à disposition prévue par l'article **L. 511-5**. III.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes : 1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ; 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales. IV.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du **Code pénal**, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du **Code pénal**, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. V.-Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article **L. 651-10** du présent code.

Titre II : Bâtiments insalubres.

Chapitre Ier : Relogement des occupants.

Art. L521-1 ➔ Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article **L. 521-3-1** dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles **L. 1331-22**, **L. 1331-23**, **L. 1331-24**, **L. 1331-25**, **L. 1331-26-1** et **L. 1331-28** du **Code de la santé publique**, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article **L. 511-1** du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article **L. 123-3**.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Art. L521-2 ➡ I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du Code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du Code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du Code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du Code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du Code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Art. L521-3-1 ➡ I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du Code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du Code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Art. L521-3-2 ➡ I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du Code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Art. L521-3-3 ➡ Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3. Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Art. L521-3-4 ➡ Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques

compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire. La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites. Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention. En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Art. L521-4 ➡ I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait : -en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ; -de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ; -de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire. II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes : 1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ; 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales. III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du Code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du Code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

Chapitre II : Concours financiers de l'Etat et dispositions transitoires.

Art. L522-1 ➡ En ce qui concerne les opérations relatives aux terrains sur lesquels sont utilisés aux fins d'habitation des locaux ou installations impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de sécurité ou de salubrité et communément appelés "bidonvilles", hormis les cas où l'arrêté de prise de possession du terrain est pris par le représentant de l'Etat dans le département sur demande du maire ou du représentant de toute collectivité intéressée, l'Etat ou ses opérateurs nationaux supportent seuls la charge financière de l'acquisition. En ce qui concerne les autres opérations, un décret pris en conseil des ministres fixe les modalités de financement et, notamment, la répartition de la charge des opérations foncières entre l'Etat ou ses opérateurs nationaux et les autres collectivités publiques intéressées.

Art. L522-2 ➡ Les effets des déclarations d'insalubrité prises en application des articles L. 38 et L. 42 du Code de la santé publique avant le 10 juillet 1970 sont réglés conformément à la loi ancienne. Il en est de même des déclarations d'utilité publique prises en application de la loi n° 64-1229 du 14 décembre 1964 tendant à faciliter aux fins de reconstruction ou d'aménagement l'expropriation des terrains sur lesquels sont édifiés des locaux d'habitations insalubres et irrécupérables, communément appelés "bidonvilles", avant le 10 juillet 1970.

Titre III : Dispositions spéciales aux départements d'outre-mer et à la collectivité territoriale de Saint-Pierre et Miquelon.

:

Art. L531-1 ➔ Pour les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion un décret fixe, compte tenu des adaptations nécessaires, la date à laquelle les dispositions du titre II du présent livre entrent en vigueur. Jusqu'à cette date, les dispositions de la loi n. 64-1229 du 14 décembre 1964 précitée, modifiée par la loi n. 66-507 du 12 juillet 1966, y demeurent donc applicables.

Art. L531-2 ➔ Les dispositions du présent livre ne s'appliquent pas à la collectivité territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon à l'exception du titre Ier, sous réserve des adaptations suivantes :
au premier alinéa de l'article L. 511-3 les mots: <<du tribunal d'instance>> sont remplacés par les mots: <<du tribunal de première instance>>.

Titre IV : Dispositions relatives à l'exécution des mesures de police concernant des locaux d'habitation insalubres ou dangereux.

Chapitre unique : Solidarité entre propriétaires et exploitants successifs de locaux insalubres ou dangereux.

Art. L541-1 ➔ L'opposition introduite devant le juge administratif au titre exécutoire émis par l'Etat ou par la commune en paiement d'une créance résultant de l'exécution d'office de mesures prises en application des articles L. 1311-4, L. 1331-24, L. 1331-26-1, L. 1331-28, L. 1331-29 et L. 1334-2 du Code de la santé publique, des articles L. 123-3, L. 129-2, L. 129-3, L. 511-2 et L. 511-3 du présent code, ou du relogement ou de l'hébergement des occupants effectué en application de l'article L. 521-3-2, n'est pas suspensive.

Dans le cas d'une créance de la commune, les dispositions du troisième alinéa de l'article L. 1617-5 du Code général des collectivités territoriales ne sont pas applicables.

Art. L541-2 ➔ Lorsqu'un arrêté pris en application de l'article L. 1331-28 du Code de la santé publique ou des articles L. 123-3, L. 129-2 ou L. 511-2 du présent code a été publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier, les propriétaires successifs qui ont acquis l'immeuble postérieurement à cette publicité sont solidairement tenus avec le propriétaire de l'immeuble à la date de l'arrêté du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.

Lorsqu'un arrêté pris en application de l'article L. 1331-28 du Code de la santé publique ou des articles L. 123-3 ou L. 511-2 du présent code et portant sur un immeuble dans lequel est exploité, à la date de l'arrêté, un fonds de commerce aux fins d'hébergement, a été publié sur le registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité, les exploitants successifs du même fonds dans les mêmes locaux postérieurement à cette publicité sont solidairement tenus avec l'exploitant du fonds à la date de l'arrêté du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.

Le coût des mesures de publicité prévues aux premier et deuxième alinéas est supporté par ceux auxquels les actes ont été notifiés.

Art. L541-3 ➔ Lorsqu'un arrêté pris en application de l'article L. 1331-28 du Code de la santé publique ou des articles L. 123-3 ou L. 511-2 du présent code a été publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier et sur le registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité, le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce ainsi que leurs cessionnaires successifs visés à l'article L. 541-2 sont solidairement tenus du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.

Le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce sont solidairement tenus à compter de la notification qui leur a été faite de l'arrêté par l'autorité administrative.

Le coût des mesures de publicité prévues ci-dessus est supporté par ceux auxquels les actes ont été notifiés.

Art. L541-4 ➔ Si un bien grevé du privilège spécial immobilier mentionné au 8° de l'article 2374 du *Code civil* est compris dans un plan de cession arrêté en application de l'article L. 631-22 ou des articles L. 642-1 et suivants du *Code de commerce*, la charge de cette sûreté est transmise au cessionnaire. Celui-ci est alors tenu d'acquitter entre les mains du créancier la somme restant due à la date du transfert de propriété, ou en cas de location-gérance, de la jouissance du bien sur lequel porte la garantie.

Art. L541-5 ➔ La solidarité prévue aux articles L. 541-2 et L. 541-3 en cas de vente judiciaire ne s'applique pas aux repreneurs, y compris lorsque cette vente est autorisée ou ordonnée judiciairement au cours d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire, et en cas de vente par adjudication.

Art. L541-6 ➔ Lorsqu'un immeuble frappé d'un arrêté pris en application de l'article L. 1331-28 du *Code de la santé publique* ou des articles L. 123-3, L. 129-2, L. 511-2 du présent code ou le fonds de commerce qui y est exploité aux fins d'hébergement font l'objet d'une mutation, le notaire qui dresse l'acte notifie sans délai cette mutation à l'auteur de l'arrêté ainsi qu'au maire de la commune.

Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement.

Titre Ier : Dispositions générales

Chapitre Ier : Principe.

Art. L611-1 ➔ Dans les villes où il existe une crise grave du logement, des mesures exceptionnelles et temporaires sont prises en vue de réaliser une meilleure répartition des locaux de manière que puisse être assurée l'installation de ceux qui, en raison de leur travail et de leur situation de famille, doivent être pourvus de logement.

Chapitre II : Occupation du domaine public.

Art. L612-1 ➔ Afin de faciliter la libération de locaux d'habitation affectés à un usage administratif, professionnel ou commercial, la Société nationale des chemins de fer français est habilitée à passer avec les personnes publiques ou privées des conventions autorisant celles-ci à construire et exploiter des locaux à usage administratif, professionnel ou commercial sur les immeubles bâtis ou non bâtis appartenant à l'Etat et affectés au chemin de fer et à ses dépendances lorsque cette affectation ne fait pas obstacle à un complément d'utilisation.

Avant d'approuver ces conventions, le ministre chargé des chemins de fer peut, dans chaque cas, imposer l'obligation de réserver une partie des locaux à des services publics et fixer les modalités de leur occupation.

Chapitre III : Dispositions diverses - Sursis à l'exécution de décisions de justice.

Art. L613-1 ➔ Le juge des référés ou le juge de l'exécution, selon le cas, du lieu de la situation de l'immeuble peut, par dérogation aux dispositions des articles 1244-1 à 1244-3 du *Code civil*, accorder des délais renouvelables aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement,

chaque fois que le relogement des intéressés ne pourra avoir lieu dans des conditions normales, sans que lesdits occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation. Le juge qui ordonne l'expulsion peut, même d'office, accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions. Cette disposition n'est pas applicable lorsque le propriétaire exerce son droit de reprise dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ainsi que lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire.

Art. L613-2 ➔ La durée des délais prévus à l'article précédent ne peut, en aucun cas, être inférieure à un mois ni supérieure à un an. Pour la fixation de ces délais, il doit être tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement.

Art. L613-2-1 ➔ Le juge qui ordonne l'expulsion ou qui, avant la délivrance du commandement d'avoir à libérer les locaux mentionné à l'article 61 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution, statue sur une demande de délais présentée sur le fondement des articles L. 613-1 et L. 613-2 peut, même d'office, décider que l'ordonnance ou le jugement sera transmis, par les soins du greffe, au représentant de l'Etat dans le département, en vue de la prise en compte de la demande de relogement de l'occupant dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Art. L613-3 ➔ Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu des articles précédents, il doit être sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1er novembre de chaque année jusqu'au 15 mars de l'année suivante [*période*], à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.

Les dispositions du présent article ne sont toutefois pas applicables lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait ou lorsque ceux-ci sont situés dans un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de péril.

Art. L613-4 ➔ Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux occupants de locaux spécialement destinés aux logements d'étudiants lorsque les intéressés cessent de satisfaire aux conditions en raison desquelles le logement a été mis à leur disposition. Les dispositions de la loi n° 49-972 du 21 juillet 1949 relative au caractère comminatoire des astreintes ne sont pas non plus applicables à ces occupants.

Art. L613-5 ➔ Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux occupants de locaux meublés, non situés dans un hôtel de tourisme homologué, qui remplissent les conditions prévues à l'article 1er de l'ordonnance n. 58-1008 du 24 octobre 1958, modifiant la loi n. 49-458 du 2 août 1949 accordant le bénéfice du maintien dans les lieux à certains clients des hôtels.

Chapitre IV : Réquisition de terrains.

Art. L614-1 ➔ Lorsque des constructions provisoires ou des équipements annexes ne peuvent être réalisés pour permettre le relogement temporaire des personnes occupant un logement insalubre au sens de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 sur des terrains expropriés en vertu du titre II de la loi précitée, les terrains nus nécessaires à cet effet peuvent être réquisitionnés par le représentant de l'Etat dans le département, après avis du maire de la commune ou du président du groupement de communes ayant compétence en matière de logement, intéressé par la réquisition au profit de l'Etat, d'une collectivité locale, d'un établissement public ou d'une société d'économie mixte. En aucun cas, des propriétés attenantes aux habitations et closes par des murs ou par des clôtures équivalentes, selon les usages du pays, ne peuvent faire l'objet d'une réquisition. Les règles prévues aux articles 2, alinéa 1er, et suivants de l'ordonnance n° 61-106 du 1er février 1961 autorisant la réquisition temporaire des terrains nécessaires à l'installation provisoire de logements destinés aux personnes évacuées de locaux impropres à l'habitation situés dans des agglomérations de Français musulmans, sont applicables. L'avis du maire ou du président du groupement

de communes prévu au précédent alinéa est réputé exprimé s'il n'a pas été émis dans le mois du jour où il a été sollicité.

Chapitre V : Mesures de sauvegarde.

Art. L615-1 ➔ Le préfet peut, à son initiative ou sur proposition du maire de la commune concernée, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou copropriétaires, d'associations de riverains, confier à une commission qu'il constitue le soin de proposer un plan de sauvegarde visant à restaurer le cadre de vie des occupants et usagers d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier déterminé, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel, commercial et d'habitation, soumis au régime de la copropriété, ou d'un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot. Cette commission comprend obligatoirement des représentants des propriétaires et des locataires des immeubles concernés.

Le projet de plan est soumis à l'avis du maire de la commune et à l'approbation du représentant de l'Etat dans le département.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux immeubles appartenant en totalité aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2.

Art. L615-2 ➔ Le plan de sauvegarde fixe les mesures nécessaires pour, dans un délai de cinq ans, sur la base des engagements souscrits par les collectivités publiques, les organismes publics ou les personnes privées concernées :
- clarifier et simplifier les règles de structure et d'administration du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier ;

- clarifier et adapter le statut de biens et équipements collectifs à usage public ;
- réaliser des travaux de conservation de l'immeuble ou tendant à la réduction des charges de fonctionnement ;
- assurer l'information et la formation des occupants de l'immeuble pour restaurer les relations sociales ;
- organiser la mise en place de mesures d'accompagnement.

Il précise l'échéancier de ces mesures ainsi que les conditions de leur financement.

Art. L615-3 ➔ La commission mentionnée à l'article L. 615-1 est présidée par le représentant de l'Etat dans le département et comprend notamment le président du conseil général et le maire de la commune dans laquelle sont situés des immeubles ou ensembles immobiliers concernés par le plan de sauvegarde, ou leurs représentants.

Art. L615-4 ➔ Il est procédé à la suppression des aides correspondant aux mesures mentionnées à l'article L. 615-2 et au recouvrement, comme en matière de contributions directes, des aides financières accordées aux personnes qui, après mise en demeure, n'ont pas respecté les engagements qui leur incombent, dans le délai prévu au plan de sauvegarde.

Art. L615-4-1 ➔ Pour l'application des dispositions du présent chapitre, les occupants sont les propriétaires occupants, les locataires, les occupants de bonne foi maintenus dans les lieux et les preneurs de baux professionnels ou commerciaux.

Les propriétaires occupants sont les personnes copropriétaires, les associés de sociétés d'attribution ou de sociétés coopératives de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot, qui occupent l'immeuble dont elles ont la propriété ou la jouissance.

Art. L615-5 ➔ Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application des articles L. 615-1 à L. 615-4-1.

Art. L615-6 ➔ Lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, le propriétaire, la société civile immobilière, le syndicat des copropriétaires, la société d'attribution ou la société coopérative de construction est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants, le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, sur le territoire duquel est implanté l'immeuble, peut saisir le président du tribunal de grande instance, qui statue comme en matière de référé ou sur requête, aux fins de désignation d'un ou plusieurs experts chargés de constater l'importance du déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble ainsi que la

nature et l'importance des travaux à mettre en œuvre. La saisine peut être également effectuée, après accord du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'Etat dans le département, le syndic, l'administrateur provisoire défini à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat. Les résultats de l'expertise sont notifiés au propriétaire, au syndicat des copropriétaires ou, s'il y a lieu, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, au représentant de l'Etat dans le département, au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat. Au vu des conclusions de l'expertise, le président du tribunal de grande instance, après avoir entendu les parties dûment convoquées, peut déclarer l'état de carence du propriétaire, de la société civile immobilière, du syndicat des copropriétaires, de la société d'attribution ou de la société coopérative de construction. L'ordonnance du président du tribunal de grande instance est notifiée au propriétaire, au syndicat des copropriétaires, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, à l'auteur de la saisine et au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat. A défaut de connaître l'adresse des personnes mentionnées à l'alinéa précédent ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble. L'ordonnance du président du tribunal de grande instance est transmise au représentant de l'Etat dans le département.

[Art. L615-7](#) ➡ Lorsque l'état de carence a été déclaré, l'expropriation de l'immeuble est poursuivie au profit de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, d'un organisme y ayant vocation, d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du [Code de l'urbanisme](#) ou d'une société de construction dans laquelle l'Etat détient la majorité du capital. Au vu de l'ordonnance du président du tribunal de grande instance ayant déclaré l'état de carence et des conclusions de l'expertise, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat constitue un dossier qu'il soumet au vote de l'assemblée délibérante. Le dossier présente le projet simplifié d'acquisition publique en vue soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné. Celui-ci comporte une évaluation sommaire de son coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés répondant aux conditions précisées aux articles L. 314-1 et suivants du [Code de l'urbanisme](#) et précise la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandée l'expropriation. Après délibération de l'assemblée délibérante, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat met le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique à la disposition du public en vue de lui permettre de formuler ses observations, pendant une durée minimale d'un mois, dans des conditions précisées par arrêté du maire. Par dérogation aux dispositions du [Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique](#) et au vu de l'ordonnance du président du tribunal de grande instance, du projet simplifié d'acquisition publique, du projet de plan de relogement ainsi que des observations du public, le représentant de l'Etat dans le département, par arrêté : -déclare l'utilité publique du projet d'acquisition et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires de ces droits réels ; -déclare cessibles les immeubles ou parties d'immeubles, les parcelles ou les droits réels immobiliers visés à l'alinéa précédent ; -indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ; -fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire ou aux copropriétaires ou porteurs de parts, ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux et professionnels, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ; -détermine la date à laquelle il pourra être pris possession des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la déclaration d'utilité publique. L'arrêté prévu au présent article est notifié aux personnes et dans les conditions visées aux quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 615-6. Il est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation de l'immeuble. Dans le mois qui suit la prise de possession, le représentant de l'Etat dans le département est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le [Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique](#).

[Art. L615-8](#) ➡ L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu à l'article L. 615-7 produit les effets visés à l'article L. 12-2 du [Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique](#).

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou des droits réels immobiliers ainsi que l'indemnisation des propriétaires sont soumises aux dispositions du *Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique*.

Chapitre VI : Dispositions applicables en matière de saisie immobilière du logement principal.

Art. L616 ➡ En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué, au bénéfice de la commune, un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi. Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le *Code de l'urbanisme* en matière de droit de préemption urbain, en cas de vente par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.

La commune peut déléguer ce droit, dans les conditions définies à l'article L. 213-3 du *Code de l'urbanisme*, à un office public de l'habitat.

Titre II : Dispositions tendant à faciliter et à orienter la répartition des logements existants et dispositions diverses

Chapitre Ier : Service municipal du logement.

Art. L621-1 ➡ Dans les communes désignées, sur proposition des maires intéressés, par décision administrative, un service municipal du logement, créé à titre temporaire, est chargé d'assurer une meilleure répartition des logements existants.

Le service municipal du logement a notamment pour tâche [*attributions*] de dresser un fichier général des locaux à usage d'habitation, en vue de déterminer les locaux vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés. Plusieurs communes peuvent s'associer pour demander l'institution à titre temporaire d'un service intercommunal du logement.

Art. L621-2 ➡ Les locaux vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés sont définis par décret ; celui-ci fixe également les obligations incombant aux propriétaires, aux gérants et aux occupants des lieux en ce qui concerne la tenue du fichier général, ainsi que les déclarations prévues aux articles L. 621-5 et L. 621-6.

Art. L621-3 ➡ Il peut être mis fin par décision administrative, après avis du ou des maires intéressés, au remboursement des dépenses d'organisation et de fonctionnement du service municipal du logement.

De même, un service municipal ou intercommunal du logement, dont les dépenses de personnel sont supportées exclusivement par la ou les communes intéressées, peut être créé dans les conditions prévues à l'article L. 621-1.

Dans les hypothèses prévues aux deux alinéas précédents, l'organisation et le fonctionnement du service municipal ou intercommunal du logement sont assurés, dans les mêmes conditions que les autres services, par les communes intéressées.

Art. L621-4 ➡ A Paris et dans les communes des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ayant appartenu à l'ancien département de la Seine, le service du logement est départemental. Il est institué à Paris et dans chacune des communes mentionnées ci-dessus un comité consultatif municipal du logement dont la composition est fixée par décision administrative.

Art. L621-5 ➡ Dans les localités où a été institué un service municipal du logement, sont seules autorisées les nouvelles locations ou sous-locations de locaux à usage d'habitation ou professionnel consenties au profit de

personnes justifiant d'une occupation suffisante des locaux au sens du décret prévu à l'article L. 621-2. Cette justification fait l'objet d'une déclaration du preneur au bailleur.

Ne sont pas considérées comme locations ou sous-locations nouvelles celles qui ont acquis date certaine au jour de la publication de la décision ministérielle prévue à l'article L. 621-1 ou celles dont les bénéficiaires justifient d'une occupation effective des locaux à la même date.

Art. L621-6 ➔ Les bailleurs sont tenus de transmettre avant l'entrée du preneur dans les lieux et au plus tard dans les huit jours de la location ou de la sous-location, au service municipal du logement, les déclarations produites par les preneurs en application de l'article précédent. Les locataires qui ne remplissent pas les conditions prévues à l'article précédent peuvent être expulsés, à la demande du service municipal du logement, sur ordonnance du président du tribunal de grande instance, statuant en référé, sur requête du ministère public. Le président du tribunal de grande instance prononce, en outre, la résiliation de l'acte de location ou de sous-location. S'il est fait application des sanctions prévues au titre V du présent livre, la décision d'expulsion est prise par le tribunal correctionnel.

Chapitre II : Dispositions transitoires relatives aux droits et obligations de la "bourse d'échange de logements".

Art. L622-1 ➔ Les droits et obligations existant au profit ou à la charge de la bourse d'échange de logements au 1er avril 1975, date de sa suppression, sont transférés à l'Etat, à l'exception des contrats ayant pour objet la communication aux usagers des offres et des demandes de logements, ainsi que les conventions conclues, entre la bourse et les services ou organismes s'intéressant au logement qui cessent, tant les contrats que les conventions, d'avoir effet à la date mentionnée ci-dessus.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application des présentes dispositions.

Titre III : Dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre des logements.

Chapitre Ier : Dispositions générales.

Section 1 : Prime de déménagement et de réinstallation

Art. L631-1 ➔ A Paris, dans les communes des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ayant fait partie du département de la Seine, dans les communes d'une population supérieure à 10 000 habitants, peuvent bénéficier d'une aide financière de l'Etat, en vue de couvrir leurs dépenses de déménagement et de réinstallation, les propriétaires, locataires et occupants de bonne foi, dont les ressources annuelles sont inférieures à un montant fixé par décret. Le même décret fixe les conditions auxquelles est subordonnée l'attribution de cette aide financière. L'aide financière de l'Etat ne peut être accordée qu'une fois au même bénéficiaire.

Art. L631-2 ➔ L'aide financière prévue à l'article L. 631-1 peut être accordée aux personnes propriétaires du local dans lequel elles désirent se réinstaller.

Art. L631-3 ➔ Les départements et les communes peuvent, en sus de l'aide financière prévue à l'article L. 631-1, accorder sur leurs ressources un complément à cette aide financière.

Art. L631-4 ➔ Le montant des primes susceptibles d'être accordées par les départements et les communes au titre du déménagement et de la réinstallation en application des articles précédents, ainsi que les conditions dans lesquelles elles sont versées, sont fixées par arrêté ministériel.

Art. L631-5 ➡ Le financement des primes de déménagement et de réinstallation est assuré sur les ressources générales de l'Agence nationale de l'habitat.

Art. L631-6 ➡ Sauf motif reconnu légitime, le bénéficiaire des primes prévues aux articles L. 631-1 et L. 631-3 est tenu d'en rembourser le montant si, dans le délai de trois ans à compter de son déménagement, ce bénéficiaire établit sa résidence principale dans une des communes mentionnées à l'article L. 631-1. Le recouvrement de ces primes est effectué comme en matière d'impôts directs. Les autorités et juridictions compétentes en cette matière connaissent de la légitimité du motif invoqué par le bénéficiaire.

Section 2 : Changements d'usage et usages mixtes des locaux d'habitation

Art. L631-7 ➡ La présente section est applicable aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable. Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1. Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1er janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.

Nota : Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 JORF du 5 août 2008 art. 13 X : Les modifications de l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation, induites par la loi n° 2008-776, entrent en vigueur à compter du 1er janvier 2009 sous réserve de l'entrée en vigueur des dispositions, relevant de la loi de finances, prévoyant la compensation des charges assumées par les communes du fait du transfert de compétences prévu par les mêmes I à X de cette même loi.

Art. L631-7-1 ➡ L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble, après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné. Elle peut être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage. L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire. Toutefois, lorsque l'autorisation est subordonnée à une compensation, le titre est attaché au local et non à la personne. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier. L'usage des locaux définis à l'article L. 631-7 n'est en aucun cas affecté par la prescription trentenaire prévue par l'article 2227 du Code civil. Pour l'application de l'article L. 631-7, une délibération du conseil municipal fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

Nota : Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 JORF du 5 août 2008 art. 13 X : Les modifications de l'article L631-7-1 du code de la construction et de l'habitation, induites par la loi n° 2008-776, entrent en vigueur à compter du 1er janvier 2009 sous réserve de l'entrée en vigueur des dispositions, relevant de la loi de finances, prévoyant la compensation des charges assumées par les communes du fait du transfert de compétences prévu par les mêmes I à X de cette même loi.

Art. L631-7-2 ➡ Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, le maire peut autoriser, dans une partie d'un local d'habitation utilisé par le demandeur comme sa résidence principale, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, pourvu qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti. Le bail d'habitation de cette résidence principale n'est pas soumis aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre Ier du Code de commerce et ne peut être un élément constitutif du fonds de commerce.

Nota : Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 JORF du 5 août 2008 art. 13 X : Les modifications de l'article L631-7-2 du code de la construction et de l'habitation, induites par la loi n° 2008-776, entrent en vigueur à compter du 1er janvier 2009 sous réserve de l'entrée en vigueur des dispositions, relevant de la loi de finances, prévoyant la compensation des charges assumées par les communes du fait du transfert de compétences prévu par les mêmes I à X de cette même loi.

Art. L631-7-3 ➡ *Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, est autorisé dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises. Les dispositions du présent article sont applicables aux représentants légaux des personnes morales.*

Nota : Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 JORF du 5 août 2008 art. 13 X : Les modifications de l'article L631-7-3 du code de la construction et de l'habitation, induites par la loi n° 2008-776, entrent en vigueur à compter du 1er janvier 2009 sous réserve de l'entrée en vigueur des dispositions, relevant de la loi de finances, prévoyant la compensation des charges assumées par les communes du fait du transfert de compétences prévu par les mêmes I à X de cette même loi.

Art. L631-7-4 ➡ *Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, est autorisé dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, pourvu que l'activité considérée ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti. Le bail d'habitation de cette résidence principale n'est pas soumis au chapitre V du titre IV du livre Ier du Code de commerce et ne peut être un élément constitutif du fonds de commerce.*

Nota : Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 JORF du 5 août 2008 art. 13 X : L'article L631-7-4 du code de la construction et de l'habitation, créé par la loi n° 2008-776, entre en vigueur à compter du 1er janvier 2009 sous réserve de l'entrée en vigueur des dispositions, relevant de la loi de finances, prévoyant la compensation des charges assumées par les communes du fait du transfert de compétences prévu par les mêmes I à X de cette même loi.

Art. L631-7-5 ➡ *I.-L'article L. 631-7-2 est applicable aux logements appartenant aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2, sauf pour l'exercice d'une activité commerciale. L'article L. 631-7-3 est applicable aux logements appartenant à ces mêmes organismes.*

Par dérogation à l'article L. 631-7-4, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation appartenant à ces mêmes organismes et situé au rez-de-chaussée est soumis à une autorisation délivrée dans les conditions fixées à l'article L. 631-7-2.

II.-L'autorisation délivrée en application de l'article L. 631-7-2 dans les cas visés au premier ou au dernier alinéa du I du présent article est précédée d'un avis du propriétaire du local. Passé un délai d'un mois, cet avis est réputé favorable.

Nota : Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 JORF du 5 août 2008 art. 13 X : L'article L631-7-5 du code de la construction et de l'habitation, créé par la loi n° 2008-776, entre en vigueur à compter du 1er janvier 2009 sous réserve de l'entrée en vigueur des dispositions, relevant de la loi de finances, prévoyant la compensation des charges assumées par les communes du fait du transfert de compétences prévu par les mêmes I à X de cette même loi.

Art. L631-8 ➡ *Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage. Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7.*

Nota : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : " La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007. " Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26. En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Art. L631-9 ➡ *Les dispositions de l'article L. 631-7 peuvent être rendues applicables à d'autres communes par décision de l'autorité administrative prise sur proposition du maire. Ces dispositions peuvent également, dans les mêmes conditions, être rendues applicables sur une partie seulement de la commune.*

Nota : Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 JORF du 5 août 2008 art. 13 X : Les modifications de l'article L631-9 du code de la construction et de l'habitation, induites par la loi n° 2008-776, entrent en vigueur à compter du 1er janvier 2009 sous réserve de l'entrée en vigueur des dispositions, relevant de la loi de finances, prévoyant la compensation des charges assumées par les communes du fait du transfert de compétences prévu par les mêmes I à X de cette même loi.

Art. L631-10 ➡ *Les dispositions de l'article L. 631-7 ne sont pas applicables dans les zones franches urbaines définies au B du 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.*

Section 3 : La résidence hôtelière à vocation sociale

Art. L631-11 ➡ *La résidence hôtelière à vocation sociale est un établissement commercial d'hébergement agréé par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel elle est implantée et non soumis à l'autorisation d'exploitation visée à l'article L. 752-1 du Code de commerce. Elle est constituée d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale. L'exploitant d'une résidence*

hôtelière à vocation sociale est agréé par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel la résidence est implantée. Cet exploitant s'engage à réserver au moins 30 % des logements de la résidence à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du présent code qui ne nécessitent aucun accompagnement social ou médico-social sur site, ces personnes étant désignées soit par le représentant de l'Etat dans le département, soit par des collectivités territoriales, associations, organismes et personnes morales dont la liste est arrêtée par ce dernier. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, notamment les normes techniques que doivent respecter les résidences hôtelières à vocation sociale, les modalités relatives à l'agrément respectif des résidences et de leurs exploitants ainsi que, selon les conditions de financement de la résidence, le prix de nuitée maximal applicable aux logements que l'exploitant s'engage à réserver aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, et le pourcentage des logements de la résidence réservés à ces personnes.

Chapitre II : Mesures relatives à la protection des occupants de certains meublés.

Art. L632-1 ↔ Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes. Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite prévue au premier alinéa est inapplicable.

Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. L'augmentation qui en résulte ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.

Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois. A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation par l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, aux fins de constat de résiliation ou de prononcé de la résiliation du bail d'une personne dont le logement loué meublé constitue la résidence principale est notifiée, à la diligence de l'huissier de justice, au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience, afin qu'il informe les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fonds de solidarité pour le logement.

Art. L632-2 ↔ Lorsque le bailleur, propriétaire ou gérant du fonds doit, pour quelque motif que ce soit, cesser son activité, il en informe les locataires titulaires du contrat mentionné à l'article L. 632-1 trois mois au moins avant la date à laquelle la cessation d'activité est prévue. Sauf cas de force majeure ou de mise en oeuvre des procédures de sauvegarde ou de redressement judiciaire prévues par le [Code de commerce](#), la cessation d'activité ne peut avoir lieu avant l'expiration des contrats en cours de validité ou avant le logement des locataires titulaires desdits contrats. Si, en dépit de la cessation d'activité du bailleur, les locaux gardent leur destination première, le contrat de bail est tacitement reconduit. Si, en revanche, la cessation d'activité est due à une opération d'urbanisme ou d'aménagement, les occupants doivent être relogés aux frais de l'opérateur dans les conditions prévues aux articles L. 314-1 et L. 314-2 du [Code de l'urbanisme](#).

Art. L632-3 ↔ Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public. Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux logements-foyers ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'Etat portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.

Chapitre III : Mesures relatives à la protection des personnes logées en logement-foyer.

Art. L633-1 ➔ Un logement-foyer, au sens du présent chapitre, est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées. Le logement-foyer dénommé " résidence sociale " est destiné aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1.

La résidence sociale dénommée " pension de famille " est un établissement destiné à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire. La " résidence accueil " est une pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique.

Art. L633-2 ➔ Toute personne logée à titre de résidence principale dans un établissement défini à l'article L. 633-1 a droit à l'établissement d'un contrat écrit.

Le contrat précise notamment sa date de prise d'effet, ses modalités et conditions de résiliation, le montant acquitté, l'ensemble des prestations comprises dans ce montant ainsi que les prestations annexes proposées et leur prix, le montant du dépôt de garantie, la désignation des locaux et équipements à usage privatif dont la personne logée a la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à disposition.

La signature du contrat par la personne logée vaut acceptation du règlement intérieur de l'établissement. Le règlement intérieur est annexé au contrat.

Le contrat est conclu pour une durée d'un mois et tacitement reconduit à la seule volonté de la personne logée. La résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir que dans les cas suivants :

- inexécution par la personne logée d'une obligation lui incombant au titre de son contrat ou d'un manquement grave ou répété au règlement intérieur ;
- cessation totale d'activité de l'établissement ;
- cas où la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement considéré.

Art. L633-3 ➔ Dans un délai de six mois à compter de la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, une proposition de contrat doit être remise à toute personne logée dans un établissement défini à l'article L. 633-1, ou à son représentant légal.

Art. L633-4 ➔ Dans chaque établissement mentionné à l'article L. 633-1, il est créé un conseil de concertation. Il est composé de représentants du gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, du propriétaire et, en nombre au moins égal, de représentants des personnes logées.

Le conseil se réunit à la demande ou du propriétaire, ou du gestionnaire, ou des représentants des personnes logées au moins une fois par an.

Les membres du conseil sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.

Le conseil doit être mis en place au plus tard le 31 décembre 2007.

Art. L633-4-1 ➔ Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application des articles L. 633-1 à L. 633-4, la durée du préavis en cas de résiliation du contrat et les conditions dans lesquelles une personne logée, dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 633-2, peut héberger des tiers, ainsi que le nombre minimal de résidents à partir duquel est créé un conseil de concertation et le nombre minimal de résidents à partir duquel les représentants des résidents sont élus.

Art. L633-5 ➔ Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- aux logements meublés soumis au chapitre II du présent titre ;
- aux résidences avec services sous le statut de la copropriété régies par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- aux résidences avec services dont les personnes logées sont titulaires d'un bail d'habitation.

Les dispositions des articles L. 633-4 et L. 633-4-1 ne s'appliquent pas aux établissements sociaux et médico-sociaux au sens de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles.

Titre IV : Mise en oeuvre du droit au logement par la réquisition

Chapitre Ier : Réquisition.

Art. L641-1 ➡ Sur proposition du service municipal du logement et après avis du maire, le représentant de l'Etat dans le département peut procéder, par voie de réquisition, pour une durée maximum d'un an renouvelable, à la prise de possession partielle ou totale des locaux à usage d'habitation vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés, en vue de les attribuer aux personnes mentionnées à l'article L. 641-2.

Ce pouvoir s'étend à la réquisition totale ou partielle des hôtels, pensions de famille et locaux similaires, à l'exception des hôtels et pensions de famille affectés au tourisme.

A titre transitoire, le représentant de l'Etat dans le département peut, après avis du maire, exercer le droit de réquisition prévu au présent article dans toutes les communes où sévit une crise du logement.

La durée totale des attributions d'office prononcées postérieurement au 1er janvier 1959 ne peut excéder cinq ans, sauf dérogation accordée à titre exceptionnel pour une durée supplémentaire de deux ans au plus dans les conditions fixées par décret.

Art. L641-2 ➡ Sont seules susceptibles de bénéficier des dispositions du présent titre :

Les personnes dépourvues de logement ou logées dans des conditions manifestement insuffisantes ;

Les personnes à l'encontre desquelles une décision judiciaire définitive ordonnant leur expulsion est intervenue.

Art. L641-3 ➡ Les pétitionnaires doivent, préalablement à toute attribution, déposer au service municipal du logement une déclaration indiquant qu'ils appartiennent aux catégories ci-dessus désignées ainsi que le nombre de personnes à leur charge.

L'autorité requérante apprécie la suite à donner aux demandes dont elle est saisie ; les présentes dispositions édictées dans l'intérêt public ne confèrent pas un droit aux pétitionnaires.

Les locaux sont affectés dans des conditions d'occupation suffisantes telles qu'elles sont définies par le décret prévu à l'article L. 621-2. Les bénéficiaires d'attribution d'office, célibataires, veufs ou divorcés sans enfant ne peuvent prétendre qu'à l'occupation d'une seule chambre pour leur habitation.

Art. L641-4 ➡ Le bénéfice de l'attribution d'office cesse lorsque les conditions suffisantes d'occupation cessent elles-mêmes d'être remplies.

Le représentant de l'Etat dans le département peut, en outre, mettre fin à tout moment aux logements d'office effectués par lui. Il doit le faire obligatoirement lorsque le bénéficiaire ne jouit pas des lieux paisiblement et en bon père de famille.

Indépendamment des sanctions prévues au titre V, toute fausse déclaration entraîne la déchéance de l'attribution d'office.

Art. L641-5 ➡ Le détenteur d'un local insuffisamment occupé dispose d'un délai d'un mois, à compter de l'avis qui lui est adressé par le service municipal du logement, pour abandonner le logement ou pour pourvoir à l'occupation effective des lieux d'une manière conforme aux dispositions du présent livre et au profit de personnes appartenant aux catégories prévues à l'article L. 641-2.

Art. L641-6 ➡ Les attributions d'office ne créent au profit des bénéficiaires qu'un titre à une occupation précaire et personnelle des lieux.

Le bénéficiaire qui n'occupe pas lui-même, mais fait occuper par un tiers, un local à lui attribué, est passible des peines prévues à l'article L. 651-3 [*sanction*].

Art. L641-7 ➡ Le montant de l'indemnité d'occupation est fixé, dans la limite du prix licite en matière de loyer, par accord amiable entre le bénéficiaire et le prestataire, ou à défaut d'un tel accord, selon la procédure prévue au chapitre V du titre Ier de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, à la requête de la partie la plus diligente. L'indemnité d'occupation est réglée directement suivant les usages des lieux au prestataire par le bénéficiaire. Son recouvrement est garanti par le privilège de l'article 2332, 1er alinéa, du Code civil.

Art. L641-8 ➡ En cas de non-paiement du montant de l'indemnité par le bénéficiaire, le représentant de l'Etat dans le département règle celle-ci au nom de l'Etat à charge par lui de se retourner contre le bénéficiaire. L'administration peut contester le montant de l'indemnité fixé d'accord entre les parties, mais doit régler la partie non contestée, il est ensuite procédé à la fixation de ladite indemnité dans les conditions prévues à l'article L. 641-7. Sous peine de déchéance de son recours contre l'Etat, le prestataire adresse au bénéficiaire, dans les quinze jours de toute échéance non réglée de l'indemnité, une mise en demeure par pli recommandé avec demande d'avis de réception, d'avoir à payer dans les quinze jours suivants. Si cette mise en demeure reste sans effet, le prestataire doit notifier au représentant de l'Etat dans le département, dans la même forme, la défaillance du bénéficiaire. Le représentant de l'Etat dans le département peut alors prononcer la levée de la réquisition. Lorsque le montant de l'indemnité d'occupation a été fixé judiciairement, la mise en demeure doit être adressée par le prestataire au bénéficiaire dans les quinze jours de la date à laquelle la décision judiciaire est devenue définitive. Cette mise en demeure vise les indemnités échues, soit depuis la dénonciation de l'accord amiable intervenu originairement, soit, à défaut d'accord amiable, depuis la prise de possession des lieux par le bénéficiaire. Ces indemnités sont réglées par l'Etat en cas de défaillance dénoncée au représentant de l'Etat dans le département par le prestataire dans les conditions fixées au précédent alinéa.

Art. L641-9 ➡ Les indemnités dues éventuellement par les bénéficiaires en cas de dommages ayant pu résulter de l'occupation sont fixées dans les mêmes conditions que les indemnités d'occupation et leur recouvrement est garanti par le même privilège. L'Etat est également responsable du règlement de l'indemnité pour ces dommages, à défaut de paiement par le bénéficiaire, mais peut contester le montant de ladite indemnité, si elle a été fixée par accord entre les intéressés, sauf à régler sans délai la partie non contestée. Il est ensuite procédé à la fixation de l'indemnité selon la procédure prévue au chapitre V du titre Ier de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Lorsque le montant de l'indemnité est fixé par accord amiable, le délai de quinze jours prévu à l'article L. 641-8, 3e alinéa, court à compter de la date de cet accord ; lorsqu'il est fixé judiciairement, le délai court à compter de la date à laquelle la décision de fixation est devenue définitive. Sauf application des articles L. 613-1 à L. 613-5, les personnes qui se maintiennent dans les lieux à l'expiration du terme de la réquisition ou de la levée de celle-ci sont passibles d'une amende civile au moins égale, par jour de retard, au déculpe du loyer quotidien. Cette amende est prononcée à la requête du ministère public par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé. Celui-ci prononce en outre l'expulsion.

Art. L641-10 ➡ Le prestataire et le propriétaire des locaux réquisitionnés ne peuvent s'opposer à l'exécution par le bénéficiaire, aux frais de celui-ci, des travaux strictement indispensables pour rendre les lieux propres à l'habitation, tels que l'installation de l'eau, du gaz et de l'électricité. Aucune indemnité ne peut être exigée par le bénéficiaire à raison des aménagements réalisés. A l'expiration de la réquisition, l'intéressé peut être mis en demeure par le prestataire ou le propriétaire d'avoir à remettre les lieux en l'état à ses frais.

Art. L641-11 ➡ Les attributions d'office de logements en cours au 1er janvier 1976 peuvent, par dérogation à l'article L. 641-1, être renouvelées en faveur des personnes âgées de plus de soixante-cinq ans ou de soixante ans en cas d'inaptitude au travail, dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé pour bénéficier de la location d'une habitation à loyer modéré ordinaire.

Art. L641-12 ➡ Dans toutes les communes où sévit une crise du logement, les locaux soumis aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, les locaux à caractère artisanal ou professionnel, les locaux définis à l'article 8 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, et les logements accessoires à chacune de ces catégories de locaux qui sont vacants ou inoccupés, en tout ou partie, peuvent être réquisitionnés dans les conditions prévues par le présent titre. Les dispositions de l'article L. 641-10 sont applicables aux réquisitions prononcées en vertu du présent article. Le montant des prestations dues par le bénéficiaire est fixé dans les conditions prévues à l'article L. 641-7 en fonction des dispositions de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée relatives au prix du loyer, quelle que soit la nature des locaux requis. Il est réglé conformément aux dispositions des articles L. 641-6 à L. 641-9. Il en est de même pour les indemnités dues en raison des dommages ayant pu résulter de l'occupation ainsi que pour les dépenses nécessitées par la remise en état des lieux en cas de défaillance du bénéficiaire.

Art. L641-13 ➡ Les locaux vacants ou inoccupés concernés par l'article L. 641-12 sont définis par décret.

Art. L641-14 ➡ Le représentant de l'Etat dans le département détermine, conformément aux dispositions du présent chapitre, l'affectation des locaux des maisons de tolérance fermées par l'application de la loi n° 46-685 du 13 avril 1946.

Chapitre II : Réquisition avec attributaire.

Section 1 : Principes généraux.

Art. L642-1 ➡ Afin de garantir le droit au logement, le représentant de l'Etat dans le département peut réquisitionner, pour une durée d'un an au moins et de six ans au plus, des locaux sur lesquels une personne morale est titulaire d'un droit réel conférant l'usage de ces locaux et qui sont vacants depuis plus de dix-huit mois, dans les communes où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logement au détriment de personnes à revenus modestes et de personnes défavorisées.

La réquisition donne la jouissance des locaux à un attributaire, à charge pour lui de les donner à bail à des personnes bénéficiaires visées à l'article L. 642-5.

La réquisition ouvre le droit pour l'attributaire de réaliser des travaux, payés par lui, de mise aux normes minimales de confort et d'habitabilité. L'attributaire informe le titulaire du droit d'usage de la nature des travaux et de leur délai d'exécution ; il lui communique le tableau d'amortissement du coût de ces travaux.

Par dérogation au premier alinéa, lorsque l'importance des travaux de mise aux normes minimales de confort et d'habitabilité le justifie, la durée de la réquisition peut être supérieure à six ans, dans la limite de douze ans.

Les locaux régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation peuvent, à l'expiration de la réquisition, retrouver leur affectation antérieure sur simple déclaration.

Art. L642-2 ➡ Les locaux détenus par les sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire l'objet d'une procédure de réquisition avec attributaire.

Art. L642-3 ➡ L'attributaire de la réquisition peut être : 1° L'Etat ;

2° Une collectivité territoriale ;

3° Un organisme d'habitations à loyer modéré ;

4° Une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements ;

5° Un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 ou de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4.

Art. L642-4 ➡ Les rapports entre l'Etat et les attributaires mentionnés aux 2° à 5° de l'article L. 642-3 sont régis par une convention ; le projet de convention d'attribution est notifié au titulaire du droit d'usage en même temps que l'intention de procéder à une réquisition de même que la liste des éventuels attributaires.

Art. L642-5 ➡ Les locaux sont donnés à bail aux personnes justifiant de ressources inférieures à un plafond fixé par décret et désignées par le représentant de l'Etat dans le département en raison de leurs mauvaises conditions de logement.

Art. L642-6 ➡ Le titulaire du droit d'usage sur les locaux réquisitionnés peut exercer un droit de reprise après neuf ans à compter de la notification de l'arrêté de réquisition, dans les conditions prévues par l'article L. 642-18.

Section 2 : Procédure.

Art. L642-7 ➡ Le représentant de l'Etat dans le département peut nommer des agents assermentés afin de l'assister dans la procédure de réquisition. Ces agents sont astreints aux règles concernant le secret professionnel. Ceux-ci peuvent :

1° Consulter les fichiers des organismes chargés de la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, ainsi que les fichiers tenus par les professionnels de l'immobilier, en vue de prendre connaissance des informations

strictement nécessaires à la recherche des locaux vacants, à la détermination de la durée de la vacance et à l'identification du titulaire du droit d'usage sur les locaux ;

2° Visiter, accompagnés le cas échéant d'experts, les locaux susceptibles d'être réquisitionnés ; le titulaire du droit d'usage donne son accord pour cette visite ; à défaut, celle-ci ne peut avoir lieu que sur autorisation du juge judiciaire.

Art. L642-8 ➡ Les services fiscaux fournissent au représentant de l'Etat dans le département les informations nominatives dont ils disposent sur la vacance.

Art. L642-9 ➡ Après avoir sollicité l'avis du maire, le représentant de l'Etat dans le département notifie au titulaire du droit d'usage des locaux son intention de procéder à une réquisition.

La notification indique les motifs et la durée de la réquisition envisagée. Elle est adressée au titulaire du droit d'usage par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Art. L642-10 ➡ Dans un délai de deux mois à compter de la notification, le titulaire du droit d'usage sur les locaux peut faire connaître au représentant de l'Etat dans le département :

1° Son accord ou son opposition ;

2° Son intention de mettre fin à la vacance dans un délai de trois mois au plus à compter de la notification ;

3° Son engagement d'effectuer les travaux nécessaires pour mettre fin lui-même à la vacance ; dans ce cas, un échéancier est soumis à l'approbation du représentant de l'Etat dans le département.

Art. L642-11 ➡ A compter de la réponse du titulaire du droit d'usage ou à l'issue du délai de deux mois et au plus tard quatre mois à compter de la notification de l'intention de réquisitionner, le représentant de l'Etat dans le département notifie au titulaire du droit d'usage sa décision, qui peut prendre l'une des formes suivantes :

1° Arrêté de réquisition motivé désignant l'attributaire et indiquant la durée de la réquisition qui ne peut excéder celle mentionnée dans l'arrêté visé à l'article L. 642-9 ;

2° Accord sur l'échéancier prévu au 3° de l'article L. 642-10 ;

3° Abandon de la procédure.

La notification de la décision est adressée au titulaire du droit d'usage par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Art. L642-12 ➡ Le titulaire du droit d'usage qui s'est engagé à mettre fin à la vacance justifie de l'exécution de son engagement sur la demande du représentant de l'Etat dans le département.

En l'absence de justification utile, le représentant de l'Etat dans le département peut notifier l'arrêté de réquisition.

Art. L642-13 ➡ A défaut de retour dans les dix jours de l'avis de réception de la notification, les notifications prévues aux articles L. 642-9 et L. 642-11 sont affichées à la porte des locaux.

A compter du retour dans les dix jours de l'avis de réception de la notification prévue à l'article L. 642-11 ou, à défaut, à l'expiration d'un délai de dix jours à compter de l'affichage, le représentant de l'Etat dans le département peut requérir la force publique pour entrer dans les lieux.

Section 3 : Relations entre le titulaire du droit d'usage des locaux et l'attributaire de la réquisition.

Art. L642-14 ➡ Sous réserve des dispositions du présent chapitre, les sections 1 et 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil relatif au louage de choses sont applicables aux relations entre le titulaire du droit d'usage des locaux et l'attributaire.

Art. L642-15 ➡ A compter de la prise de possession, l'attributaire verse mensuellement une indemnité au titulaire du droit d'usage.

Cette indemnité est égale au loyer défini à l'article L. 642-23, déduction faite de l'amortissement du montant des travaux nécessaires et payés par lui pour satisfaire aux normes minimales de confort et d'habitabilité, et des frais de gestion des locaux. Lorsque le montant de l'amortissement des travaux et des frais de gestion est supérieur au loyer défini à l'article L. 642-23, aucune somme ne peut être perçue auprès du titulaire du droit d'usage.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de cet amortissement et du calcul des frais de gestion.

Art. L642-16 ➡ Le juge judiciaire fixe, le cas échéant, l'indemnisation par l'Etat du préjudice matériel, direct et certain, causé par la mise en oeuvre de la réquisition.

Art. L642-17 ➡ La transmission des locaux, à titre onéreux ou gratuit, n'affecte pas la réquisition.

Art. L642-18 ➡ Le titulaire du droit d'usage peut exercer le droit de reprise prévu à l'article L. 642-6 à condition d'avoir :

1° Adressé à l'attributaire un préavis d'un an ;

2° Indemnisé celui-ci, trois mois avant l'expiration du délai de préavis, du montant des travaux non amortis.

Art. L642-19 ➡ Le juge judiciaire connaît du contentieux des relations entre le titulaire du droit d'usage des locaux et l'attributaire de la réquisition.

Art. L642-20 ➡ Les conditions d'application des sections 1, 2 et 3 du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Section 4 : Relations entre l'attributaire et le bénéficiaire.

Art. L642-21 ➡ Le bail, conclu entre l'attributaire et le bénéficiaire, est régi par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, sous réserve des dispositions de la présente section.

Art. L642-22 ➡ Le contrat de location est conclu pour une durée d'un an, ou pour la durée de la réquisition restant à courir si celle-ci est inférieure à un an.

Le contrat ne comporte aucun dépôt de garantie ni caution simple ou solidaire.

Art. L642-23 ➡ Le loyer est déterminé en fonction du prix de base au mètre carré de surface habitable, fixé par décret.

Il est révisé chaque année en fonction de la variation moyenne de l'indice du coût de la construction et des indices des trois trimestres qui précèdent.

Il est payé mensuellement à terme échu.

Art. L642-24 ➡ Le bénéficiaire peut donner congé à tout moment, avec un délai de préavis d'un mois.

Art. L642-25 ➡ Le bénéficiaire ne peut céder le contrat de location ni sous-louer le logement.

Art. L642-26 ➡ Trois mois avant l'expiration du contrat intervenant avant la fin de la réquisition, le représentant de l'Etat dans le département peut proposer au bénéficiaire un autre logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Sauf motif légitime et sérieux, le bénéficiaire qui n'accepte pas l'offre de relogement est déchu de tout titre d'occupation au terme du contrat.

A défaut d'offre de relogement, le bail est reconduit pour une durée d'un an, ou pour la durée de la réquisition restant à courir si celle-ci est inférieure à un an.

Art. L642-27 ➡ Si, au plus tard trois mois avant la fin de la réquisition, le titulaire du droit d'usage et le bénéficiaire n'ont pas conclu de contrat de location, l'attributaire peut proposer au bénéficiaire qui remplit les conditions pour l'attribution d'un logement d'habitation à loyer modéré la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. A défaut d'une telle proposition, le représentant de l'Etat dans le département est tenu de proposer un logement au bénéficiaire aux mêmes conditions.

Le bénéficiaire qui n'a pas conclu de contrat de location ou accepté l'offre de relogement est déchu de tout titre d'occupation à l'expiration de la réquisition.

Section 5 : Dispositions pénales.

Art. L642-28 ➡ I. - Sont punis d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende : 1° Le fait de dissimuler, par des manœuvres frauduleuses, la vacance de locaux ; 2° Le fait de détruire, dégrader ou détériorer des locaux ayant fait l'objet d'une notification d'intention de réquisitionner, dans le but de faire obstacle à une réquisition avec attributaire. II. - (Abrogé). III. - Le tribunal peut également ordonner que les travaux de remise en état seront exécutés aux frais du condamné.

Titre V : Sanctions et dispositions diverses.

Art. L651-1 ➔ Les fonctionnaires et agents des administrations publiques qui ont sollicité ou agréé des offres ou promesses, sollicité ou reçu des dons ou présents à l'occasion de l'application des titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, sont punis conformément à l'article 432-11 du *Code pénal*.

Le corrupteur est puni conformément à l'article 433-1 du *Code pénal*.

Est punie des mêmes peines toute personne qui a provoqué ou facilité ces fraudes ou y a participé.

Les mêmes peines sont applicables aux intermédiaires, agents de location ou toutes autres personnes qui, à l'occasion de l'application des titres Ier, II, III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, sollicitent ou obtiennent des commissions, ristournes ou rétributions supérieures à celles en usage dans la profession.

Art. L651-2 ➔ Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende de 25 000 euros.

Cette amende est prononcée à la requête du ministère public par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé ; le produit en est intégralement versé à l'agence nationale de l'habitat.

Le président du tribunal ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 euros par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés.

Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.

Art. L651-3 ➔ Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, ou par les textes pris pour leur application, sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manoeuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés.

Art. L651-4 ➔ Quiconque ne produit pas, dans les délais fixés, les déclarations prescrites par le présent livre et par les dispositions prises pour son application est passible d'une amende de 2 250 euros.

Le ministère public poursuit d'office l'application de cette amende devant le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé.

Art. L651-5 ➔ Quiconque a sciemment perçu ou tenté de percevoir indûment une prime de déménagement ou de réinstallation ou de faire fixer cette prime à un taux supérieur à l'un de ceux fixés par l'arrêté prévu à l'article L. 631-4, est puni d'un emprisonnement de trois mois et d'une amende de 3 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement. L'intéressé est, en outre, déchu de plein droit du bénéfice des articles L. 631-1 à L. 631-6.

Art. L651-6 ➔ Les agents assermentés du service municipal du logement sont nommés par le maire. Ils prêtent serment devant le juge du tribunal d'instance de leur résidence et sont astreints aux règles concernant le secret professionnel.

Leur nombre est fixé à 1 par 30 000 habitants ou fraction de ce chiffre. Ce nombre peut être augmenté par décision ministérielle.

Ils sont habilités à visiter les locaux à usage d'habitation situés dans le territoire relevant du service municipal du logement.

Ils doivent être munis d'un ordre de mission personnel ainsi que d'une carte d'identité revêtue de leur photographie. La visite des locaux ne peut avoir lieu que de huit heures à dix-neuf heures ; l'occupant ou le gardien du local est tenu de laisser visiter sur présentation de l'ordre de mission ; la visite s'effectue en sa présence.

En cas de carence de la part de l'occupant ou du gardien du local, l'agent assermenté du service municipal du logement peut, au besoin, se faire ouvrir les portes et visiter les lieux en présence du maire ou du commissaire de police. Les portes doivent être refermées dans les mêmes conditions.

Art. L651-7 ➡ Les agents assermentés du service municipal du logement constatent les conditions dans lesquelles sont effectivement occupés les locaux qu'ils visitent. Ils sont habilités à recevoir toute déclaration et à se faire présenter par les propriétaires, locataires ou autres occupants des lieux toute pièce ou document établissant ces conditions. Sans pouvoir opposer le secret professionnel, les administrations publiques compétentes et leurs agents sont tenus de communiquer aux agents du service municipal du logement tous renseignements nécessaires à l'accomplissement de leur mission de recherche et de contrôle. Quiconque fait volontairement obstacle, en violation des prescriptions ci-dessus, à la mission des agents du service municipal du logement, est passible de l'amende civile prévue à l'article L. 651-4.

Art. L651-8 ➡ Les ministres sont autorisés à déléguer par arrêté au représentant de l'Etat dans le département ou aux fonctionnaires de leur administration ayant au moins rang de sous-directeur, tout ou partie des pouvoirs qu'ils tiennent du présent livre.

Art. L651-9 ➡ Les dispositions des articles L. 611-1, L. 621-1 à L. 621-6, L. 631-7 à L. 631-9, L. 641-1 à L. 641-10, L. 651-1 à L. 651-4, L. 651-6 à L. 651-8 sont d'ordre public.

Art. L651-10 ➡ I.-Lorsqu'à l'occasion de poursuites exercées sur le fondement de l'article 225-14 du Code pénal, des articles L. 1337-4 du Code de la santé publique et L. 511-6, L. 521-4 et L. 123-3 du présent code, il est avéré que la continuation de l'exploitation d'un établissement d'hébergement des personnes est contraire aux prescriptions du règlement sanitaire départemental ou est susceptible de porter atteinte à la dignité humaine, à la sécurité des personnes ou à la santé publique, l'autorité administrative compétente peut saisir sur requête le président du tribunal de grande instance ou le magistrat du siège délégué par lui, aux fins de faire désigner un administrateur provisoire pour toute la durée de la procédure ; les organismes bénéficiant d'un agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 peuvent être désignés en qualité d'administrateur provisoire. II.-Le ministère public porte à la connaissance du propriétaire de l'immeuble et du propriétaire du fonds dans lequel est exploité l'établissement visé au I l'engagement des poursuites ainsi que les décisions de désignation d'un administrateur provisoire ou de confiscation intervenues. Il fait mentionner la décision de confiscation au registre du commerce et des sociétés et aux registres sur lesquels sont inscrites les sûretés. Les modalités d'application de cette information sont déterminées par décret en Conseil d'Etat. III.-Lorsque la personne titulaire de la licence de débit de boissons ou de restaurant ou propriétaire du fonds de commerce dans lequel est exploité un établissement visé au I n'est pas poursuivie, les peines complémentaires prévues aux 2° et 3° de l'article 225-16 et aux 3° et 5° de l'article 225-19 du Code pénal ne peuvent être prononcées, par décision spéciale et motivée, que s'il est établi que cette personne a été citée à la diligence du ministère public avec indication de la nature des poursuites exercées et de la possibilité pour le tribunal de prononcer ces peines. Cette personne peut présenter ou faire présenter par un avocat ses observations à l'audience. Si elle use de cette faculté, elle peut interjeter appel de la décision prononçant l'une de ces peines complémentaires. IV.-La décision qui prononce la confiscation du fonds de commerce entraîne le transfert à l'Etat de la propriété du fonds confisqué et emporte subrogation de l'Etat dans tous les droits du propriétaire du fonds.

Titre VI : Dispositions relatives à l'outre-mer.

Chapitre Ier : Dispositions particulières aux départements d'outre-mer.

Art. L661-1 ➡ Le présent livre ne s'applique pas en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique et à La Réunion, à l'exception des chapitres III et IV du titre Ier, du chapitre II du titre II et du titre IV. Les articles L. 631-7 à L. 631-9, L. 651-1, L. 651-2 et L. 651-4 sont toutefois applicables dans ces départements. Ils ont un caractère d'ordre public. Le présent livre ne s'applique pas à Saint-Pierre-et-Miquelon, à l'exception de l'article L. 613-3.

Art. L661-2 ➡ Pour l'application de l'article L. 613-3, l'autorité compétente, après avis conforme du conseil général, fixe le point de départ de la période de trois mois et demi prévue pour le sursis à expulsion, et le cas échéant, la divise de manière à tenir compte des particularités climatiques propres à chacun de ces départements.

Chapitre II : Dispositions relatives à la Polynésie française.

Art. L662-1 → Les articles L. 261-9 à L. 261-16 et L. 261-22 et L. 263-1 à L. 263-3 du présent code sont applicables en Polynésie française, à l'exception :

- au deuxième alinéa de l'article L. 261-10, des mots : "sauf si le terrain" aux mots : "prestataire de service" ;
- de la première phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 261-11 ;
- et à l'article L. 263-3, des mots : "ainsi que celles" aux mots : "conseil de surveillance".

Art. L662-2 → A l'article L. 261-11-1, la référence à l'indice national tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment et publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation est remplacée par une référence à l'index général tous corps d'état BTP 01 édité mensuellement par l'Institut territorial de la statistique.

Le troisième alinéa du même article est ainsi rédigé :

L'index est défini dans les conditions déterminées par l'assemblée de la Polynésie française. La limite est fixée par arrêté du haut-commissaire.

Partie réglementaire

Livre Ier : Dispositions générales.

Titre Ier : Construction des bâtiments.

Chapitre Ier : Règles générales.

Section 1 : Dispositions applicables à tous bâtiments.

Art. R111-1 → Les bâtiments groupant uniquement des locaux à usage professionnel doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique placées dans des gaines ou passages réservés aux réseaux de communications électroniques et desservant, en un point au moins, chacun des locaux à usage professionnel. Ces lignes relient chaque local, avec au moins une fibre par local, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques. Ce point de raccordement doit être situé dans un lieu comportant des espaces suffisants pour accueillir les équipements nécessaires et doit être facilement accessible par les opérateurs. A cet effet, le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction, des communications électroniques et du développement de l'économie numérique précise en tant que de besoin les modalités d'application des règles fixées à l'alinéa précédent et les conditions dans lesquelles il peut y être dérogé pour certaines catégories de bâtiments, eu égard à leur nature, à leur affectation ou à leur situation.

Section 2 : Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation.

Art. R*111-1-1 → Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans toutes les communes à la construction des bâtiments d'habitation nouveaux ainsi qu'aux surélévations de bâtiments d'habitation anciens et aux additions à de tels bâtiments. Constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées autonomes, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R. 123-1 à R. 123-55, R. 152-4 et R. 152-5. Sont considérés comme foyers pour personnes âgées autonomes les établissements dont le niveau de dépendance moyen des résidents est inférieur à un seuil fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'intérieur et des personnes âgées, et qui accueillent une proportion de résidents dépendants dans la limite d'un taux fixé par l'arrêté précité. Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Art. R*111-2 → La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 33 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Art. R*111-3 → Tout logement doit :

- a) Être pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoisement des odeurs ;
- b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;
- c) Être pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;
- d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

Art. R*111-4 → Compte-tenu des modes d'occupation normalement admissibles, l'isolation des logements doit être telle que le niveau de pression du bruit transmis à l'intérieur de chaque logement ne dépasse pas les limites fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de la santé. Le bruit engendré par un équipement quelconque du bâtiment ne doit pas dépasser les limites fixées dans la même forme.

Art. R111-4-1 → L'isolement acoustique des logements contre les bruits des transports terrestres doit être au moins égal aux valeurs déterminées par arrêté préfectoral dans le département concerné, conformément à l'article L. 571-10 du Code de l'environnement.

Art. R*111-5 → On doit pouvoir porter dans un logement ou en faire sortir une personne couchée sur un brancard. L'installation d'un ascenseur est obligatoire dans les parties de bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de trois étages accueillant des logements au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée.

Si le bâtiment comporte plusieurs rez-de-chaussée, les étages sont comptés à partir du plus bas niveau d'accès pour les piétons. Lorsque l'installation d'un ascenseur est obligatoire, chaque niveau doit être desservi, qu'il soit situé en étage ou en sous-sol et qu'il comporte des locaux collectifs ou des parties privatives.

Lorsque l'ascenseur n'est pas obligatoire, les parties de bâtiments comprenant plus de quinze logements situés en étages, au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée, doivent être conçues de manière telles qu'elles permettent l'installation ultérieure d'un ascenseur sans modification des structures et des circulations existantes. Sont soumis aux obligations du présent alinéa les bâtiments ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2008.

Un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'industrie fixe les règles de sécurité auxquelles doivent être conformes les ascenseurs.

Nota : Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 : " Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007. "

Art. R111-6 ➔ Tout logement compris dans un bâtiment d'habitation au sens de l'article R*. 111-1-1 doit pouvoir être chauffé et pourvu d'eau chaude sanitaire moyennant une dépense d'énergie limitée, selon les conditions prévues par les dispositions de l'article R*. 111-20. Les équipements de chauffage du logement permettent de maintenir à 18° C la température au centre des pièces du logement. Ils comportent des dispositifs de réglage automatique du chauffage qui permettent notamment à l'occupant d'obtenir une température inférieure à 18° C.

Art. R111-7 ➔ Les dispositions de l'article R. 111-6 sont applicables à tous les projets de construction ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée postérieurement au 1er juin 2001.

Art. R*111-8 ➔ Les logements doivent être protégés contre les infiltrations et les remontées d'eau.

Art. R*111-9 ➔ Les logements doivent bénéficier d'un renouvellement de l'air et d'une évacuation des émanations tels que les taux de pollution de l'air intérieur du local ne constituent aucun danger pour la santé et que puissent être évitées les condensations, sauf de façon passagère.

Un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation, du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de l'industrie précise les modalités d'application du présent article.

Art. R*111-10 ➔ Les pièces principales doivent être pourvues d'un ouvrant et de surfaces transparentes donnant sur l'extérieur.

Toutefois cet ouvrant et ces surfaces transparentes peuvent donner sur des volumes vitrés installés soit pour permettre l'utilisation des apports de chaleur dus au rayonnement solaire, soit pour accroître l'isolation acoustique des logements par rapport aux bruits de l'extérieur.

Ces volumes doivent, en ce cas :

- a) Comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur ;
- b) Etre conçus de telle sorte qu'ils permettent la ventilation des logements dans les conditions prévues à l'article R. 111-9 ;
- c) Etre dépourvus d'équipements propres de chauffage ;
- d) Comporter des parois vitrées en contact avec l'extérieur à raison, non compris le plancher, d'au moins 60 p. 100 dans le cas des habitations collectives et d'au moins 80 p. 100 dans le cas des habitations individuelles ;
- e) Ne pas constituer une cour couverte.

Art. R*111-11 ➔ La construction doit être telle qu'elle résiste dans son ensemble et dans chacun de ses éléments à l'effet combiné de son propre poids, des charges climatiques extrêmes et des surcharges correspondant à son usage normal.

Les surfaces vitrées doivent être réalisées avec des verres de qualité telle ou protégées de telle manière qu'elles résistent aux chocs auxquels elles sont normalement exposées et qu'en cas de bris elles ne puissent provoquer des lésions corporelles graves aux personnes qui utilisent les logements et leur accès dans des conditions normales.

Un arrêté du ministre de l'intérieur, du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'industrie précise les modalités d'application des dispositions du précédent alinéa.

Art. R*111-12 ➔ Compte tenu notamment des dispositions des décrets du 2 avril 1926, du 18 janvier 1943, du 23 mai 1962 et du 7 novembre 1962, des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'industrie, de la construction et de l'habitation, de la santé et du ministre de l'intérieur fixent les règles de sécurité applicables à la construction des bâtiments d'habitation en ce qui concerne les installations de gaz, les installations d'électricité, les installations de stockage et d'utilisation des combustibles et les installations fixes de chauffage, de production d'eau chaude et de

vapeur et de réfrigération. Lorsqu'il est prévu des conduits de fumée, ceux-ci doivent satisfaire aux règles sanitaires et de sécurité fixées par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation, de la santé, de l'industrie et du ministre de l'intérieur. Lorsqu'il est prévu des vides-ordures, ceux-ci doivent satisfaire aux règles sanitaires et de sécurité fixées par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et de la santé.

Art. R*111-13 ➡ la disposition des locaux, les structures, les matériaux et l'équipement des bâtiments d'habitation doivent permettre la protection des habitants contre l'incendie. Les logements doivent être isolés des locaux qui, par leur nature ou leur destination, peuvent constituer un danger d'incendie ou d'asphyxie. La construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours. Les installations, aménagements et dispositifs mécaniques, automatiques ou non, mis en place pour permettre la protection des habitants des immeubles doivent être entretenus et vérifiés de telle manière que le maintien de leurs caractéristiques et leur parfait fonctionnement soient assurés jusqu'à destruction desdits immeubles. Les propriétaires sont tenus d'assurer l'exécution de ces obligations d'entretien et de vérification. Ils doivent pouvoir en justifier, notamment par la tenue d'un registre. Un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre de l'intérieur fixe les modalités d'application du présent article.

Art. R111-14 ➡ Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être pourvus des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements. Ces mêmes bâtiments doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l'installation des câbles correspondants. Ces dispositifs collectifs doivent permettre la fourniture des services diffusés par voie hertzienne terrestre reçus normalement sur le site, être raccordables à un réseau câblé et conformes aux spécifications techniques d'ensemble fixées en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifiée relative à la liberté de communication. Ces mêmes bâtiments doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques. A cet effet, le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Chacun des logements est équipé d'une installation intérieure de nature à permettre la desserte de chacune des pièces principales. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel. Les lignes mentionnées aux alinéas précédents doivent être placées dans des gaines ou passages réservés aux réseaux de communications électroniques. Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation, des postes et télécommunications et de l'information précise les modalités d'application des règles fixées aux alinéas précédents et, en tant que de besoin, les conditions dans lesquelles il peut y être dérogé pour certaines catégories de bâtiments, eu égard à leur nature, à leur affectation ou à leur situation.

Art. R*111-14-1 ➡ Pour leur desserte postale, les bâtiments d'habitation doivent être pourvus de boîtes aux lettres à raison d'une boîte aux lettres par logement.

S'il existe plusieurs logements, ces boîtes doivent être regroupées en ensembles homogènes.

Un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des postes précise les modalités d'application des dispositions du présent article.

Art. R*111-15 ➡ Aux étages autres que le rez-de-chaussée :

a) Les fenêtres autres que celles ouvrant sur des balcons, terrasses ou galeries et dont les parties basses se trouvent à moins de 0,90 mètre du plancher doivent, si elles sont au-dessus du rez-de-chaussée, être pourvues d'une barre d'appui et d'un élément de protection s'élevant au moins jusqu'à un mètre du plancher ;

b) Les garde-corps des balcons, terrasses, galeries, loggias, doivent avoir une hauteur d'au moins un mètre ; toutefois, cette hauteur peut être abaissée jusqu'à 0,80 mètre au cas où le garde-corps a plus de cinquante centimètres d'épaisseur.

Art. R*111-16 ➡ Un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation, du ministre chargé de la santé et du ministre de l'intérieur et de la décentralisation peut, par dérogation aux dispositions de la présente section, fixer des règles spéciales à certaines catégories de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière.

Le ministre chargé de la construction et de l'habitation et le ministre chargé de la santé peuvent accorder conjointement, en tant que de besoin, des dérogations aux dispositions de la présente section pour la réalisation d'habitations ayant un caractère expérimental.

Le ministre chargé de la construction et de l'habitation peut accorder des dérogations aux dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 111-5 pour la réalisation de bâtiments d'habitation collectifs nouveaux ayant un caractère expérimental rendant momentanément impossible l'application de ces dispositions.

Le préfet peut accorder des dérogations aux dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 111-5 lorsque les caractéristiques du terrain ou la présence de constructions existantes font obstacle à leur application. Le préfet se prononce par arrêté après consultation de la commission consultative départementale de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité prévue par le décret n° 85-988 du 16 septembre 1985.

Le préfet peut accorder des dérogations aux dispositions des articles R. 111-3 c, R. 111-10, R. 111-12 (1er alinéa) et R. 111-13 si les aménagements proposés par le constructeur ou imposés à lui par la décision accordant la dérogation assurent aux bâtiments les mêmes garanties de confort, d'hygiène ou de sécurité.

Le préfet peut accorder des dérogations aux dispositions de la première phrase du premier alinéa de l'article R. 111-14 lorsque des caractéristiques techniques et économiques de certaines opérations de construction le justifient. Les décisions accordant les dérogations mentionnées aux deux alinéas précédents sont publiées au Recueil des actes administratifs du département. Le dossier de ces demandes de dérogation est communiqué aux personnes physiques ou morales qui en font la demande dans les conditions fixées par la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978.

Art. R*111-17 ➡ En application de l'article L. 111-4, les dispositions du présent chapitre se substituent de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes des règlements sanitaires départementaux et communaux.

Section 3 : Personnes handicapées.

Sous-section 1 : Dispositions applicables lors de la construction de bâtiments d'habitation collectifs.

Art. R*111-18 ➡ Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

Nota : Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 : " Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007 ".

Art. R*111-18-1 ➡ Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.

Le ministre chargé de la construction et le ministre chargé des personnes handicapées fixent, par arrêté, les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer l'accessibilité de ces bâtiments et de leurs abords en ce qui concerne les cheminements extérieurs, le stationnement des véhicules, les conditions d'accès aux bâtiments, les circulations intérieures horizontales et verticales des parties communes, les portes et les sas des parties communes, les revêtements des parois des parties communes, les locaux collectifs, celliers et caves, ainsi que les équipements susceptibles d'être installés dans les parties communes, notamment les dispositifs d'éclairage et d'information des usagers.

Nota : Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 : " Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007 ".

Art. R*111-18-2 ➡ Les dispositions architecturales et les aménagements propres à assurer l'accessibilité des logements situés dans les bâtiments d'habitation collectifs doivent satisfaire aux obligations ci-après :

1. Pour tous les logements :

Les circulations et les portes des logements doivent, dès la construction du bâtiment, présenter des caractéristiques minimales, définies par arrêté du ministre chargé de la construction, permettant la circulation de personnes handicapées. Les dispositifs de commande doivent y être aisément repérables et utilisables par ces personnes.

Dans le cas de logements réalisés sur plusieurs niveaux, les caractéristiques minimales définies au premier alinéa concernent tous les niveaux qui doivent, en outre, être reliés par un escalier adapté.

2. Pour les logements situés au rez-de-chaussée, en étages desservis par un ascenseur ou pour lesquels une desserte ultérieure par un ascenseur est prévue dès la construction, conformément aux 3e et 4e alinéas de l'article R. 111-5 : Ces logements doivent, en outre, offrir dès leur construction des caractéristiques minimales, définies par arrêté du ministre chargé de la construction, permettant à une personne handicapée d'utiliser la cuisine ou une partie du studio aménagée en cuisine, le séjour, une chambre ou une partie du studio aménagée en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau. Une partie des espaces nécessaires à l'utilisation par une personne en fauteuil roulant peuvent être aménagés à d'autres fins sous réserve que des travaux simples permettent d'en rétablir la possibilité d'utilisation par une personne en fauteuil roulant.

Dans le cas de logements réalisés sur plusieurs niveaux, le niveau d'accès au logement doit comporter au moins la cuisine, le séjour, une chambre ou partie du séjour aménageable en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau, ces pièces répondant aux exigences fixées à l'alinéa précédent.

Dans les bâtiments d'habitation dont la construction a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2008, au moins un accès depuis une pièce de vie à tout balcon, terrasse ou loggia situé dans ces logements doit être conçu de manière telle que le seuil et les portes permettent, par des aménagements simples, le passage d'une personne en fauteuil roulant.

Dans les bâtiments d'habitation dont la construction a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2010, au moins une salle d'eau doit être conçue et équipée de manière à permettre, par des aménagements simples, l'installation ultérieure d'une douche accessible à une personne handicapée.

Le ministre chargé de la construction et le ministre chargé des personnes handicapées déterminent les caractéristiques techniques applicables aux aménagements et équipements mentionnés au présent article.

Nota : Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 : " Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007 ".

Art. R*111-18-3 ➡ Le représentant de l'Etat dans le département peut accorder des dérogations à celles des dispositions de la présente sous-section qui ne peuvent être respectées du fait d'une impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment et, notamment, des caractéristiques du terrain, de la présence de constructions existantes ou de contraintes liées au classement de la zone de construction, en particulier au regard de la réglementation de prévention contre les inondations. Il peut également accorder des dérogations aux dispositions du 2 de l'article R. 111-18-2 pour des programmes de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont assurés de façon permanente, sous réserve de la réalisation, dans le même programme, d'un pourcentage de logements offrant des caractéristiques d'accessibilité dès la construction. Un arrêté du ministre chargé de la construction et du ministre chargé des personnes handicapées précise les modalités d'application du présent alinéa. Dans tous les cas prévus au présent article, la demande de dérogation est transmise en trois exemplaires au préfet. Cette demande indique les règles auxquelles le demandeur souhaite déroger, les éléments du projet auxquels elles s'appliquent et les justifications de chaque demande. Le préfet notifie dans les trois mois de la réception de la demande sa décision motivée après avoir consulté, selon le cas, la commission départementale ou la commission d'accessibilité d'arrondissement mentionnées à l'article R. 111-19-30. A défaut de réponse de la commission dans un délai de deux mois à compter de la transmission de la demande d'avis, cet avis est réputé favorable. A défaut de réponse du préfet dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle il a reçu la demande, la dérogation demandée est réputée refusée.

Nota : Conseil d'Etat, décisions n° 295382 et 298315 du 21 juillet 2009 : Le décret attaqué (2006-555 du 17 mai 2006) est annulé, en tant qu'il insère dans le code de la construction et de l'habitation l'article R. 111-18-3.

Sous-section 2 : Dispositions applicables lors de la construction de maisons individuelles.

Art. R*111-18-4 ➡ La présente sous-section est applicable aux maisons individuelles construites pour être louées ou mises à dispositions ou pour être vendues, à l'exclusion de celles dont le propriétaire a, directement ou par l'intermédiaire d'un professionnel de la construction, entrepris la construction ou la réhabilitation pour son propre usage.

Nota : Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 : " Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007. "

Art. R*111-18-5 ➡ Les maisons individuelles doivent être construites et aménagées de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. L'obligation d'accessibilité concerne les circulations extérieures, le logement et, le cas échéant, une place de stationnement automobile.

Dans le cas d'ensembles résidentiels comprenant plusieurs maisons individuelles groupées, l'obligation d'accessibilité porte également sur les locaux et équipements collectifs affectés à ces ensembles.

Nota : Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 : " Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007. "

Art. R*111-18-6 ➡ Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment ou aménagement permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.

Le ministre chargé de la construction et le ministre chargé des personnes handicapées fixent, par arrêté, les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer l'accessibilité de ces bâtiments et de leurs abords en ce qui concerne les cheminements extérieurs, le stationnement des véhicules, les circulations intérieures des logements, les caractéristiques minimales intérieures des logements selon le nombre de niveaux qu'ils comportent, permettant à une personne handicapée de les occuper, ainsi que les équipements et les locaux collectifs.

Dans les maisons individuelles ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2008, lorsque les balcons et terrasses sont situés au niveau de l'accès au logement, au moins un accès depuis une pièce de vie à ces balcons et terrasses doit être tel que le seuil et les portes permettent, par des aménagements simples, le passage d'une personne en fauteuil roulant.

Dans les maisons individuelles ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2010, au moins une salle d'eau doit être équipée de manière à permettre, par des aménagements simples, l'installation ultérieure d'une douche accessible à une personne handicapée.

Nota : Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 : " Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007. "

Art. R*111-18-7 ➡ Le représentant de l'Etat dans le département peut accorder des dérogations à celles des dispositions de la présente sous-section qui ne peuvent être respectées du fait d'une impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment, et notamment des caractéristiques du terrain, de la présence de constructions existantes ou de contraintes liées au classement de la zone de construction, notamment au regard de la réglementation de prévention contre les inondations. Il peut également accorder des dérogations aux dispositions de la présente sous-section pour des programmes de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont assurés de façon permanente, sous réserve de la réalisation, dans le même programme, d'un pourcentage de logements offrant des caractéristiques d'accessibilité dès la construction. Un arrêté du ministre chargé de la construction et du ministre chargé des personnes handicapées précise les modalités d'application du présent alinéa.

La demande de dérogation est transmise en trois exemplaires au préfet. Cette demande indique les règles auxquelles le demandeur souhaite déroger, les éléments du projet auxquels elles s'appliquent et les justifications de chaque demande.

Le préfet notifie dans les trois mois de la réception de la demande sa décision motivée après avoir consulté, selon le cas, la commission départementale ou la commission d'accessibilité d'arrondissement mentionnées à l'article R. 111-19-30. A défaut de réponse de la commission dans un délai de deux mois à compter de la transmission de la demande d'avis, cet avis est réputé favorable.

A défaut de réponse du préfet dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle il a reçu la demande, la dérogation demandée est réputée refusée.

Nota : Conseil d'Etat, décisions n° 295382 et 298315 du 21 juillet 2009 : Le décret attaqué (2006-555 du 17 mai 2006) est annulé, en tant qu'il insère dans le code de la construction et de l'habitation l'article R. 111-18-7.

Sous-section 3 : Dispositions applicables aux bâtiments d'habitation collectifs lorsqu'ils font l'objet de travaux et aux bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination.

Art. R*111-18-8 ➡ Les travaux de modification ou d'extension portant sur un bâtiment ou une partie de bâtiment d'habitation collectif existant, au sens de l'article R. 111-18, et les travaux de création de logements dans un bâtiment existant par changement de destination sont soumis aux dispositions suivantes :

- a) Les travaux réalisés à l'intérieur des volumes ou surfaces existants jouant un rôle en matière d'accessibilité des personnes handicapées doivent, au minimum, maintenir les conditions d'accessibilité existantes ;
- b) Les parties de bâtiments correspondant à la création de surfaces ou de volumes nouveaux dans les parties communes doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-1 et les parties de bâtiments correspondant à la création de surfaces ou de volumes nouveaux de logement doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-2 ;
- c) Les modifications, hors travaux d'entretien, apportées aux circulations communes et locaux collectifs et leurs équipements jouant un rôle en matière d'accessibilité, dont la liste est définie par arrêté du ministre chargé de la construction, doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-1 relatives à ces circulations, locaux et équipements. Cet arrêté définit les adaptations mineures qui peuvent être apportées aux caractéristiques de ces éléments et équipements lorsque les contraintes liées à la structure du bâtiment l'imposent ;
- d) Les modifications, hors travaux d'entretien, apportées à la signalisation palière ou en cabine d'un ascenseur doivent permettre de recevoir par des moyens adaptés les informations liées aux mouvements de la cabine, aux étages desservis et au système d'alarme. Les nouveaux ascenseurs installés doivent disposer de ces moyens.

Nota : Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 : " Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007. Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007. "

Art. R*111-18-9 ➡ Lorsque, à l'occasion de travaux de modification ou d'extension portant sur un bâtiment ou une partie de bâtiment d'habitation collectif ou à l'occasion de travaux de création d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment par changement de destination, le rapport du coût des travaux à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 80 %, les dispositions architecturales et les aménagements du bâtiment doivent satisfaire aux obligations suivantes :

- a) Toutes les parties communes du bâtiment, extérieures et intérieures, doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-1 même si elles ne font pas l'objet de travaux ;
- b) Les places de stationnement privatives et les celliers et caves privatifs où sont réalisés des travaux doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-1 ;
- c) Les logements où sont réalisés des travaux doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-2.

Pour l'application du premier alinéa du présent article, sont pris en compte pour calculer le coût des travaux le montant des travaux décidés ou financés au cours des deux dernières années et, pour déterminer la valeur du bâtiment, le produit de la surface hors oeuvre nette par un coût de construction défini par arrêté du ministre chargé de la construction.

Nota : Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 : " Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007. Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007. "

Art. R*111-18-10 ➡ Le représentant de l'Etat dans le département peut, sur demande du maître d'ouvrage des travaux, accorder des dérogations à celles des dispositions de la présente sous-section qui ne peuvent être respectées du fait des caractéristiques du bâtiment, pour les motifs prévus à l'article R. 111-18-3 ou au vu d'un rapport d'analyse des bénéfices et inconvénients résultant de l'application des dispositions des articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9, établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage et joint à la demande de dérogation.

Le représentant de l'Etat dans le département peut également accorder des dérogations aux dispositions de la présente sous-section en cas de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural dès lors que les travaux projetés affectent :

- a) Soit les parties extérieures ou, le cas échéant, intérieures d'un bâtiment d'habitation ou une partie de bâtiment d'habitation classé au titre des monuments historiques en application des articles L. 621-1 et suivants du [Code du patrimoine](#), inscrit au titre des monuments historiques en application des articles L. 621-25 et suivants du [Code du patrimoine](#), ou dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales en secteur sauvegardé, en application de l'article L. 313-1 du [Code de l'urbanisme](#), ou sur un bâtiment identifié en application du 7° de l'article L. 123-1 du [Code de l'urbanisme](#) ;
- b) Soit un bâtiment d'habitation ou une partie de bâtiment d'habitation situé aux abords et dans le champ de visibilité d'un monument historique classé ou inscrit, en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou en secteur sauvegardé et que les travaux sont de nature à porter atteinte à la qualité de ces espaces protégés.

Dans tous les cas prévus au présent article, la demande de dérogation est transmise en trois exemplaires au préfet. Cette demande indique les règles auxquelles le demandeur souhaite déroger, les éléments du projet auxquels elles s'appliquent et les justifications de chaque demande.

Le préfet notifie dans les trois mois de la réception de la demande sa décision motivée après avoir consulté la commission mentionnée au premier alinéa de l'article R. 111-19-30 ou, par délégation de la commission départementale, la commission d'accessibilité d'arrondissement mentionnée au deuxième alinéa du même article. A défaut de réponse de la commission dans un délai de deux mois à compter de la transmission de la demande d'avis, cet avis est réputé favorable.

A défaut de réponse du préfet dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle il a reçu la demande, la dérogation demandée est réputée refusée.

Art. R*111-18-11 ➔ Lorsque la dérogation prévue au premier alinéa de l'article R. 111-18-10 concerne une disposition dont la mise en oeuvre aurait eu pour conséquence d'améliorer significativement les conditions d'accessibilité du bâtiment où habite une personne handicapée au regard de la nature de son handicap, le propriétaire du logement occupé par cette personne est tenu, à sa demande, de lui proposer une offre de relogement. Cette disposition ne s'applique que lorsque le propriétaire possède plus de 500 logements locatifs dans le département. L'offre de relogement doit correspondre aux besoins et aux possibilités de la personne à reloger et respecter les exigences fixées aux articles R. 111-18 à R. 111-18-2 ou, à défaut, apporter à la personne handicapée une amélioration significative, au regard de la nature de son handicap, des conditions d'accessibilité dont elle aurait bénéficié si les travaux mentionnés aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 avaient été réalisés.

Une personne handicapée au sens du présent article est une personne qui bénéficie d'une ou plusieurs des aides mentionnées à l'article L. 241-6 du Code de l'action sociale et des familles ou est titulaire de la carte d'invalidité mentionnée à l'article L. 241-3 du même code.

Nota : Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 : " Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007. Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007. "

Sous-section 4 : Dispositions applicables lors de la construction ou de la création d'établissements recevant du public ou d'installations ouvertes au public.

Art. R*111-19 ➔ La présente sous-section est applicable lors de la construction ou de la création par changement de destination, avec ou sans travaux, d'établissements recevant du public et d'installations ouvertes au public, à l'exception des établissements de cinquième catégorie créés par changement de destination pour accueillir des professions libérales définis par un arrêté du ministre chargé de la construction et le ministre chargé des professions libérales.

Nota : Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 : " Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007. Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007. Sauf disposition contraire prévue à ces articles, les dispositions des articles 4 à 8 qui concernent les travaux ou les modifications portant sur un établissement recevant du public ou qui concernent la création d'un tel établissement sont applicables aux demandes d'autorisation prévues à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation déposées à compter du 1er janvier 2007. "

Art. R*111-19-1 ➔ Les établissements recevant du public définis à l'article R. 123-2 et les installations ouvertes au public doivent être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Nota : Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 : " Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007. Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007. Sauf disposition contraire prévue à ces articles, les dispositions des articles 4 à 8 qui concernent les travaux ou les modifications portant sur un établissement recevant du public ou qui concernent la création d'un tel établissement sont applicables aux demandes d'autorisation prévues à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation déposées à compter du 1er janvier 2007. "

Art. R*111-19-2 ➔ Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment ou aménagement permettant, dans des conditions normales de fonctionnement, à des personnes handicapées, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer, de communiquer et de bénéficier des prestations en vue desquelles cet établissement ou cette installation a été conçu. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des personnes valides ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.

Le ministre chargé de la construction et le ministre chargé des personnes handicapées fixent, par arrêté, les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer l'accessibilité de ces établissements et de leurs abords en ce qui concerne les cheminements extérieurs, le stationnement des véhicules, les conditions d'accès et d'accueil dans les bâtiments, les circulations intérieures horizontales et verticales à l'intérieur des bâtiments, les locaux intérieurs et les sanitaires ouverts au public, les portes et les sas intérieurs et les sorties, les revêtements des sols et des parois, ainsi que les équipements et mobiliers intérieurs et extérieurs susceptibles d'y être installés, notamment les dispositifs d'éclairage et d'information des usagers.

Nota : Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 : " Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007. Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007. Sauf disposition contraire prévue à ces articles, les dispositions des articles 4 à 8 qui concernent les travaux ou les modifications portant sur un établissement recevant du public ou qui concernent la création d'un tel établissement sont applicables aux demandes d'autorisation prévues à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation déposées à compter du 1er janvier 2007. "

Art. R*111-19-3 ➡ *Le ministre chargé de la construction, le ministre chargé des personnes handicapées et, le cas échéant, le ou les ministres intéressés fixent, par arrêté, les obligations particulières auxquelles doivent satisfaire, dans le but d'assurer leur accessibilité, les établissements et installations recevant du public assis, les établissements disposant de locaux d'hébergement ouverts au public, les établissements et installations comportant des douches, des cabines d'essayage, d'habillage ou de déshabillage et les établissements et installations comportant des caisses de paiement disposées en batterie.*

Nota : Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 : " Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007. Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007. Sauf disposition contraire prévue à ces articles, les dispositions des articles 4 à 8 qui concernent les travaux ou les modifications portant sur un établissement recevant du public ou qui concernent la création d'un tel établissement sont applicables aux demandes d'autorisation prévues à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation déposées à compter du 1er janvier 2007. "

Art. R*111-19-4 ➡ *Des arrêtés du ministre chargé de la construction et, selon le cas, du ministre chargé des sports ou du ministre chargé de la culture définissent, si nécessaire, les caractéristiques supplémentaires applicables aux établissements recevant du public ou installations ouvertes au public suivants :*

- a) Les enceintes sportives et les établissements de plein air ;*
- b) Les établissements conçus en vue d'offrir au public une prestation visuelle ou sonore.*

Nota : Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 : " Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007. Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007. Sauf disposition contraire prévue à ces articles, les dispositions des articles 4 à 8 qui concernent les travaux ou les modifications portant sur un établissement recevant du public ou qui concernent la création d'un tel établissement sont applicables aux demandes d'autorisation prévues à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation déposées à compter du 1er janvier 2007. "

Art. R*111-19-5 ➡ *Les ministres intéressés et le ministre chargé de la construction fixent par arrêté conjoint les règles d'accessibilité applicables aux établissements recevant du public ou installations ouvertes au public suivants :*

- a) Les établissements pénitentiaires ;*
- b) Les établissements militaires désignés par arrêté du ministre de l'intérieur et du ministre de la défense ;*
- c) Les centres de rétention administrative et les locaux de garde à vue ;*
- d) Les chapiteaux, tentes et structures, gonflables ou non ;*
- e) Les hôtels-restaurants d'altitude et les refuges de montagne ;*
- f) Les établissements flottants.*

Nota : Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 : " Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007. Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007. Sauf disposition contraire prévue à ces articles, les dispositions des articles 4 à 8 qui concernent les travaux ou les modifications portant sur un établissement recevant du public ou qui concernent la création d'un tel établissement sont applicables aux demandes d'autorisation prévues à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation déposées à compter du 1er janvier 2007. "

Art. R*111-19-6 ➡ *En cas d'impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment, et notamment des caractéristiques du terrain, de la présence de constructions existantes ou de contraintes liées au classement de la zone de construction, notamment au regard de la réglementation de prévention contre les inondations ou, s'agissant de la création d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public dans une construction existante, en raison de difficultés liées à ses caractéristiques ou à la nature des travaux qui y sont réalisés, le préfet peut accorder des dérogations à celles des dispositions de la présente sous-section qui ne peuvent être respectées. Le représentant de l'Etat dans le département peut également accorder des dérogations aux dispositions de la présente sous-section pour des motifs liés à la conservation du patrimoine architectural en cas de création d'un établissement recevant du public par changement de destination dans un bâtiment ou une partie de bâtiment classé ou inscrit au titre des monuments historiques.*

La demande de dérogation est soumise à la procédure prévue aux articles R. 111-19-24 et R. 111-19-25.

Nota : Conseil d'Etat, décisions n° 295382 et 298315 du 21 juillet 2009 : Le décret attaqué est annulé, en tant qu'il insère dans le code de la construction et de l'habitation l'article R. 111-19-6, en tant qu'il s'applique aux constructions nouvelles.

Sous-section 5 : Dispositions applicables aux établissements existants recevant du public ou aux installations ouvertes au public existantes.

Art. R*111-19-7 ➔ *La présente sous-section est applicable aux établissements recevant du public et aux installations ouvertes au public existants ainsi qu'aux établissements recevant du public de 5e catégorie créés par changement de destination pour accueillir des professions libérales définis par l'arrêté interministériel prévu à l'article R. 111-19.*

Nota : Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 : " Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007. Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007. Sauf disposition contraire prévue à ces articles, les dispositions des articles 4 à 8 qui concernent les travaux ou les modifications portant sur un établissement recevant du public ou qui concernent la création d'un tel établissement sont applicables aux demandes d'autorisation prévues à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation déposées à compter du 1er janvier 2007. "

Art. R*111-19-8 ➔ *I. - Les travaux de modification ou d'extension, réalisés dans les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public existants doivent être tels, lorsqu'ils ne s'accompagnent pas d'un changement de destination, que :*

- a) S'ils sont réalisés à l'intérieur des volumes ou surfaces existants, ils permettent au minimum de maintenir les conditions d'accessibilité existantes ;*
- b) S'ils entraînent la construction de surfaces ou de volumes nouveaux, les parties de bâtiments ainsi créées respectent les dispositions prévues aux articles R. 111-19-1 à R. 111-19-4.*

II. - Les établissements recevant du public existants autres que ceux de 5e catégorie au sens de l'article R. 123-19 doivent satisfaire aux obligations suivantes :

- a) Avant le 1er janvier 2015, ils doivent respecter les dispositions des articles R. 111-19-2 et R. 111-19-3. L'arrêté prévu au I de l'article R. 111-19-11 peut prévoir des conditions particulières d'application des règles qu'il édicte, lorsque les contraintes liées à la structure du bâtiment l'imposent ;*
- b) Avant le 1er janvier 2015, les parties de bâtiment où sont réalisés des travaux de modification sans changement de destination doivent respecter les dispositions prévues aux articles R. 111-19-2 et R. 111-19-3 ;*
- c) A compter du 1er janvier 2015, les parties de bâtiment où sont réalisés des travaux de modification sans changement de destination doivent respecter les dispositions des articles R. 111-19-1 à R. 111-19-4.*

III. - Les établissements recevant du public existants classés en 5e catégorie, ceux créés par changement de destination pour accueillir des professions libérales définis par l'arrêté ministériel prévu à l'article R. 111-19, ainsi que les installations ouvertes au public existantes doivent satisfaire aux obligations suivantes :

- a) Avant le 1er janvier 2015, une partie du bâtiment ou de l'installation doit fournir, dans le respect des dispositions mentionnées au a du II, l'ensemble des prestations en vue desquelles l'établissement ou l'installation est conçu. Les nouveaux établissements créés par changement de destination pour accueillir des professions libérales définis par l'arrêté ministériel prévu à l'article R. 111-19 doivent satisfaire aux obligations fixées à l'alinéa précédent avant le 1er janvier 2011.*

La partie considérée du bâtiment doit être la plus proche possible de l'entrée principale ou d'une des entrées principales et doit être desservie par le cheminement usuel.

Une partie des prestations peut être fournie par des mesures de substitution.

- b) A compter du 1er janvier 2015, les parties de bâtiment ou d'installation où sont réalisés des travaux de modification sans changement de destination doivent respecter les dispositions mentionnées au a du II.*

IV. - Les établissements recevant du public existants, faisant partie de réseaux souterrains de transports ferroviaires et de transports guidés ne sont pas soumis aux dispositions du II et du III ci-dessus, dès lors qu'ils respectent les conditions fixées au sixième alinéa de l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005.

Nota : Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 : " Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007. Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007. Sauf disposition contraire prévue à ces articles, les dispositions des articles 4 à 8 qui concernent les travaux ou les modifications portant sur un établissement recevant du public ou qui concernent la création d'un tel établissement sont applicables aux demandes d'autorisation prévues à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation déposées à compter du 1er janvier 2007. "

Art. R*111-19-9 ➔ *Les établissements recevant du public existants classés dans les quatre premières catégories au sens de l'article R. 123-19 font l'objet, à l'initiative de l'administration intéressée ou de l'exploitant, d'un diagnostic de leurs conditions d'accessibilité selon les modalités suivantes : a) Au plus tard le 1er janvier 2010, sous réserve des dispositions du b ci-dessous, pour les établissements classés en 1re et 2e catégories et les établissements classés en 3e et 4e catégories appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics, ou dont l'Etat assure contractuellement la charge de propriété ; b) Au plus tard le 1er janvier 2011, pour les établissements classés en 3e et 4e catégories à*

l'exception de ceux mentionnés au a et pour l'ensemble des établissements mentionnés à l'article R. 111-19-12 classés dans les quatre premières catégories au sens de l'article R. 123-19 ; Le diagnostic, établi par une personne pouvant justifier auprès du maître d'ouvrage d'une formation ou d'une compétence en matière d'accessibilité du cadre bâti, analyse d'une part la situation de l'établissement au regard des obligations définies par la présente sous-section et établit d'autre part à titre indicatif une estimation du coût des travaux nécessaires pour satisfaire ces obligations. Le schéma directeur d'accessibilité des services de transports prévu à l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 vaut diagnostic au sens du présent article.

Art. R*111-19-10 ➔ *Outre les dérogations qui peuvent être accordées pour les motifs mentionnés à l'article R. 111-19-6, le représentant de l'Etat dans le département peut accorder des dérogations aux dispositions de la présente sous-section, lorsque les travaux d'accessibilité prévus aux articles R. 111-19-8 et R. 111-19-9 sont susceptibles d'avoir des conséquences excessives sur l'activité de l'établissement.*

Le représentant de l'Etat dans le département peut également accorder des dérogations aux dispositions de la présente sous-section en cas de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural dès lors que les travaux doivent être exécutés :

a) A l'extérieur et, le cas échéant, à l'intérieur d'un établissement recevant du public classé au titre des monuments historiques en application des articles L. 621-1 et suivants du Code du patrimoine, inscrit au titre des monuments historiques en application des articles L. 621-25 et suivants du Code du patrimoine ou dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales en secteur sauvegardé, en application de l'article L. 313-1 du Code de l'urbanisme, ou sur un bâtiment identifié en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme ;

b) Sur un établissement recevant du public situé aux abords et dans le champ de visibilité d'un monument historique classé ou inscrit, en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou en secteur sauvegardé et que ces travaux sont de nature à porter atteinte à la qualité de ces espaces protégés.

Dans le cas où l'établissement remplit une mission de service public, le représentant de l'Etat dans le département ne peut accorder une dérogation que si une mesure de substitution est prévue.

Dans tous les cas, le représentant de l'Etat dans le département se prononce selon les modalités prévues aux articles R. 111-19-24 et R. 111-19-25.

Art. R*111-19-11 ➔ *I. - Un arrêté du ministre chargé de la construction, du ministre chargé des personnes handicapées et, le cas échéant, du ou des ministres intéressés détermine les conditions techniques d'application des articles R. 111-19-7 à R. 111-19-10.*

II. - Des arrêtés du ministre chargé de la construction et, selon le cas, du ministre chargé des sports ou du ministre chargé de la culture définissent, si nécessaire, les caractéristiques supplémentaires applicables aux établissements recevant du public ou installations ouvertes au public suivants :

a) Les enceintes sportives et les établissements de plein air ;

b) Les établissements conçus en vue d'offrir au public une prestation visuelle ou sonore.

Nota : Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 : " Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007. Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007. Sauf disposition contraire prévue à ces articles, les dispositions des articles 4 à 8 qui concernent les travaux ou les modifications portant sur un établissement recevant du public ou qui concernent la création d'un tel établissement sont applicables aux demandes d'autorisation prévues à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation déposées à compter du 1er janvier 2007. "

Art. R*111-19-12 ➔ *Les ministres intéressés et le ministre chargé de la construction fixent par arrêté conjoint les règles d'accessibilité applicables aux établissements recevant du public ou installations ouvertes au public suivants :*

a) Les établissements pénitentiaires ;

b) Les établissements militaires désignés par arrêté du ministre de l'intérieur et du ministre de la défense ;

c) Les centres de rétention administrative et les locaux de garde à vue ;

d) Les chapiteaux, tentes et structures, gonflables ou non ;

e) Les hôtels-restaurants d'altitude et les refuges de montagne ;

f) Les établissements flottants.

Nota : Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 : " Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007. Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007. Sauf disposition contraire prévue à ces articles, les dispositions des articles 4 à 8 qui concernent les travaux ou les modifications portant sur un établissement recevant du public ou qui concernent la création d'un tel établissement sont applicables aux demandes d'autorisation prévues à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation déposées à compter du 1er janvier 2007. "

Sous-section 6 : Autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant le public.

Paragraphe 1 : Compétence.

Art. R*111-19-13 ➡ L'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant le public prévue à l'article L. 111-8 est délivrée au nom de l'Etat par :

- a) Le préfet, lorsque celui-ci est compétent pour délivrer le permis de construire ou lorsque le projet porte sur un immeuble de grande hauteur ;
- b) Le maire, dans les autres cas.

Art. R*111-19-14 ➡ L'autorisation ne peut être délivrée que si les travaux projetés sont conformes :

- a) Aux règles d'accessibilité aux personnes handicapées prescrites, pour la construction ou la création d'un établissement recevant du public, à la sous-section 4 de la présente section ou, pour l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public existant, à la sous-section 5 de la même section ;
- b) Aux règles de sécurité prescrites aux articles R. 123-1 à R. 123-21.

Art. R*111-19-15 ➡ Conformément à l'article R. 425-15 du Code de l'urbanisme, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 111-8 du présent code, dès lors que les travaux projetés ont fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente définie à l'article R. 111-19-13 en ce qui concerne le respect des règles d'accessibilité. Cet accord est instruit et délivré dans les conditions prévues par la présente sous-section.

Paragraphe 2 : Dépôt et contenu de la demande.

Art. R*111-19-16 ➡ La demande d'autorisation est présentée :

- a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;
 - b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs coindivisaires ou leur mandataire ;
 - c) Soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée contre décharge à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés.

Lorsque les travaux projetés sont également soumis à permis de construire, elle est jointe à la demande de permis de construire.

Art. R*111-19-17 ➡ La demande d'autorisation est présentée en quatre exemplaires indiquant l'identité et l'adresse du demandeur, le cas échéant l'identité de l'exploitant ultérieur, les éléments de détermination de l'effectif du public au sens des articles R. 123-18 et R. 123-19, ainsi que la catégorie et le type de l'établissement pour lequel la demande est présentée.

Sont joints à la demande, en trois exemplaires :

- a) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées, comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 111-19-18 et R. 111-19-19 ;
- b) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité, comprenant les pièces mentionnées à l'article R. 123-22.

Art. R*111-19-18 ➡ Le dossier, mentionné au a de l'article R. 111-19-17, comprend les pièces suivantes :

- 1° Un plan coté en trois dimensions précisant les cheminements extérieurs ainsi que les conditions de raccordement entre la voirie et les espaces extérieurs de l'établissement et entre l'intérieur et l'extérieur du ou des bâtiments constituant l'établissement ;
- 2° Un plan coté en trois dimensions précisant les circulations intérieures horizontales et verticales, les aires de stationnement et, s'il y a lieu, les locaux sanitaires destinés au public.

Dans les cas visés au a du III de l'article R. 111-19-8, le plan précise la délimitation de la partie de bâtiment accessible aux personnes handicapées ;

- 3° Une notice expliquant comment le projet prend en compte l'accessibilité aux personnes handicapées, en ce qui concerne :

- a) Les dimensions des locaux et les caractéristiques des équipements techniques et des dispositifs de commande utilisables par le public qui sont définis par arrêté du ministre chargé de la construction ;
- b) La nature et la couleur des matériaux et revêtements de sols, murs et plafonds ;
- c) Le traitement acoustique des espaces ;
- d) Le dispositif d'éclairage des parties communes.

Art. R*111-19-19 ➡ La notice prévue au 3° de l'article R. 111-19-18 est complétée, selon les cas, par les informations suivantes :

1° Si les travaux sont relatifs à un établissement mentionné à l'article R. 111-19-3, elle précise les engagements du constructeur sur :

- a) Les emplacements accessibles aux personnes handicapées, dans un établissement ou une installation recevant du public assis ;
- b) Le nombre et les caractéristiques des chambres, salles d'eaux et cabinets d'aisance accessibles aux personnes handicapées, dans un établissement disposant de locaux d'hébergement destinés au public ;
- c) Le nombre et les caractéristiques des cabines et douches accessibles aux personnes handicapées, dans un établissement ou une installation comportant des cabines d'essayage, d'habillage ou de déshabillage ou des douches ;
- d) Le nombre de caisses aménagées pour être accessibles aux personnes handicapées, dans un établissement ou une installation comportant des caisses de paiement disposées en batterie ;

2° Pour les établissements visés aux articles R. 111-19-5 et R. 111-19-12, la notice indique comment le projet satisfait aux règles particulières fixées par les arrêtés prévus par ces articles ;

3° Dans les cas visés au a) du III de l'article R. 111-19-8, elle décrit, s'il y a lieu, les mesures de substitution ponctuelles prises pour donner accès aux personnes handicapées ;

4° S'il est recouru à des conditions particulières d'application des règles d'accessibilité conformément au I de l'article R. 111-19-11, la notice justifie ce recours ;

5° Si les travaux sont relatifs à une enceinte sportive, un établissement de plein air ou un établissement conçu en vue d'offrir au public une prestation visuelle ou sonore, elle indique comment le projet satisfait aux caractéristiques prescrites par les arrêtés prévus à l'article R. 111-19-4 et au II de l'article R. 111-19-11 ;

6° Dans le cas où une dérogation aux règles d'accessibilité est demandée, la notice indique les règles auxquelles le demandeur souhaite déroger, les éléments du projet auxquels s'appliquent ces dérogations et les justifications de chaque demande. Si l'établissement remplit une mission de service public, elle indique en outre les mesures de substitution proposées.

Art. R*111-19-20 ➡ Un arrêté du ministre chargé de la construction précise, en tant que de besoin, le contenu du dossier prévu par les articles R. 111-19-18 et R. 111-19-19.

Paragraphe 3 : Instruction de la demande.

Art. R*111-19-21 ➡ L'instruction de la demande est menée :

- a) Par le service chargé de l'instruction du permis de construire, lorsque le projet fait l'objet d'une demande de permis de construire ;
- b) Par le maire, dans les autres cas.

Art. R*111-19-22 ➡ Le délai d'instruction de la demande d'autorisation est de cinq mois à compter du dépôt du dossier.

Si les dossiers joints à la demande sont incomplets, l'autorité compétente, dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt de la demande à la mairie, adresse au demandeur une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, dans le cas prévu par l'article R. 423-48 du [Code de l'urbanisme](#), un courrier électronique, indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes. Le délai d'instruction de cinq mois ne commence à courir qu'à compter de la réception de ces pièces.

Lorsque le projet fait l'objet d'une demande de permis de construire, les dispositions des articles R. 423-39 à R. 423-41 du [Code de l'urbanisme](#) sont applicables. Le délai d'instruction du permis de construire ne commence à courir qu'à compter de la plus tardive des dates de réception des pièces mentionnées à l'alinéa précédent ou des pièces manquantes au dossier de demande de permis de construire, lorsque l'autorité compétente a notifié au demandeur, dans les conditions définies par l'article R. 423-38 du même code, une liste de ces pièces.

Lorsque le permis doit être délivré par un établissement public de coopération intercommunale, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation prévue à l'article L. 111-8 du présent code adresse au président de cet établissement copie de la lettre mentionnée au deuxième alinéa ci-dessus.

Art. R*111-19-23 ➡ L'autorité chargée de l'instruction transmet un exemplaire de la demande assortie du dossier mentionné au a de l'article R. 111-19-17 à la commission compétente en application de l'article R. 111-19-30, en vue de recueillir son avis sur les dispositions du projet au regard des règles d'accessibilité des personnes handicapées. Lorsque le dossier comporte une demande de dérogation en application de l'article R. 111-19-6 ou de l'article R. 111-19-10, la commission compétente est la commission d'accessibilité d'arrondissement ou, s'il n'en a pas été institué, la commission départementale. Si la commission ne s'est pas prononcée dans un délai de deux mois à compter de sa saisine, elle est réputée avoir émis un avis favorable. La demande de dérogation est accordée par décision motivée du préfet. A défaut de réponse du préfet dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle il a reçu la demande, la dérogation demandée est réputée refusée.

Art. R*111-19-24 ➡ Lorsque l'autorité compétente pour statuer sur la demande d'autorisation de travaux est le maire, celui-ci adresse un exemplaire de la demande, assortie du dossier et de l'avis de la commission compétente, au préfet qui lui fait connaître sa décision motivée sur la demande de dérogation dans un délai d'un mois. Passé ce délai, le préfet est réputé avoir rejeté la dérogation demandée.

Art. R111-19-25 ➡ L'autorité chargée de l'instruction transmet un exemplaire de la demande assortie du dossier mentionné au b de l'article R. 111-19-17 à la commission compétente en application des articles R. 123-34 à R. 123-39, en vue de recueillir son avis sur les dispositions du projet au regard des règles de sécurité. L'avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commission.

Paragraphe 4 : Décision.

Art. R111-19-26 ➡ A défaut de notification d'une décision expresse dans le délai de cinq mois mentionné à l'article R. 111-19-22, l'autorisation de travaux est considérée comme accordée. Toutefois, le défaut de notification vaut décision implicite de rejet lorsque le préfet a refusé une dérogation selon les modalités prévues aux articles R. 111-19-23 à R. 111-19-25.

Sous-section 7 : Attestation prévue par l'article L. 111-7-4 après achèvement des travaux.

Art. R111-19-27 ➡ A l'issue des travaux mentionnés aux sous-sections 1 à 5 et soumis au permis de construire prévu à l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme, l'attestation prévue à l'article L. 111-7-4 est établie par un contrôleur technique titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments ou par un architecte, au sens de l'article 2 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture susvisée, qui ne peut être celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire. L'attestation est jointe à la déclaration d'achèvement prévue par l'article R. 462-1 du Code de l'urbanisme.

Les personnes mentionnées à l'article R. 111-18-4 du présent code qui construisent ou améliorent un logement pour leur propre usage sont dispensées de fournir l'attestation prévue au premier alinéa.

Un arrêté du ministre chargé de la construction détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent article.

Art. R111-19-28 ➡ Le fait, pour une personne ne remplissant pas les conditions définies au premier alinéa de l'article R. 111-19-27, d'établir une attestation mentionnée à cet article est puni d'une amende prévue pour les contraventions de la 5e classe.

Le fait de faire usage d'une attestation établie par une personne ne remplissant pas les conditions définies au premier alinéa de l'article R. 111-19-27 est puni de la même peine.

La juridiction peut prononcer la peine d'affichage de la décision et de diffusion de celle-ci dans les conditions prévues par l'article 131-35 du Code pénal.

En cas de récidive, le maximum de la peine encourue est majoré dans les conditions définies par les articles 132-11 et 132-15 du Code pénal.

Sous-section 8 : Autorisation d'ouverture d'un établissement recevant du public.

Art. R111-19-29 ➡ L'autorisation d'ouverture prévue à l'article L. 111-8-3 est délivrée au nom de l'Etat par l'autorité définie à l'article R. 111-19-13 : a) Au vu de l'attestation établie en application de l'article R. 111-19-27, lorsque les travaux ont fait l'objet d'un permis de construire ;
b) Après avis de la commission compétente en application de l'article R. 111-19-30, lorsque l'établissement n'a pas fait l'objet de travaux ou n'a fait l'objet que de travaux non soumis à permis de construire. La commission se prononce après visite des lieux pour les établissements de la première à la quatrième catégorie au sens de l'article R. 123-19 ;
c) Après avis de la commission de sécurité compétente, en application des articles R. 123-45 et R. 123-46.
L'autorisation d'ouverture est notifiée à l'exploitant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Lorsque l'autorisation est délivrée par le maire, celui-ci transmet copie de sa décision au préfet.

Sous-section 9 : Commissions d'accessibilité.

Art. R111-19-30 ➡ La commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ou, à Paris, dans les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne, la commission départementale de sécurité est chargée, pour l'application de la présente section, d'émettre un avis sur les demandes d'autorisation ou de dérogation et de procéder à la visite des établissements recevant du public ou des installations ouvertes au public au regard des règles d'accessibilité aux personnes handicapées.

Le préfet peut, après avis conforme de la commission départementale, créer des commissions d'accessibilité d'arrondissement, intercommunales ou communales ayant les mêmes compétences territoriales que les commissions prévues à l'article R. 123-38. Les commissions ainsi créées exercent, dans leur ressort territorial, leurs attributions sur délégation de la commission départementale.

Les commissions d'accessibilité et les commissions de sécurité correspondantes peuvent se réunir en formation conjointe pour l'exercice de leurs missions.

Nota : Décret n° 2009-620 du 6 juin 2009 article 1 : Les dispositions réglementaires instituant les commissions administratives à caractère consultatif dont la liste est annexée au présent décret sont prorogées pour une durée de cinq ans (Commissions consultatives départementales de sécurité et d'accessibilité).

Section 4 : Caractéristiques thermiques et performances énergétiques.

Sous-section 1 : Caractéristiques thermiques.

Art. R111-20 ➡ I.-Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques ainsi que les conditions suivantes : 1° La consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, doit être inférieure ou égale à une consommation maximale ; 2° Le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage ne doit pas dépasser une valeur maximale ; 3° Pour certains types de bâtiments, la température intérieure conventionnelle atteinte en été doit être inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence. II.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe, en fonction des catégories de bâtiments : 1° Les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment ; 2° La méthode de calcul de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ; 3° La valeur de la consommation maximale ; 4° La méthode de calcul du besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ; 5° La valeur du besoin maximal en énergie ; 6° Les bâtiments pour lesquels la température intérieure conventionnelle atteinte en été ne doit pas être supérieure à une température intérieure conventionnelle de référence ; 7° Pour les bâtiments visés au 3° du I, la méthode de calcul de la température intérieure conventionnelle atteinte en été ; 8° Les caractéristiques thermiques de référence pour le calcul de la température intérieure conventionnelle de référence atteinte en été ; 9° Les conditions particulières d'évaluation de la performance thermique des systèmes ou projets de construction pour lesquels, en raison de leur spécificité, les caractéristiques thermiques minimales ou les méthodes de calcul ne sont pas applicables ; 10° Les conditions d'approbation des procédés et modes d'application simplifiés permettant de regarder comme remplies les conditions définies au I ; 11° Les modalités de transmission des données utilisées pour ces calculs et communiquées à leur demande aux personnes habilitées visées à l'article L.

151-1, à tout acquéreur, à toute personne chargée d'établir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique, de toute personne chargée de vérifier la conformité à un label de " haute performance énergétique ", et à toute personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique visé à l'article **L. 134-2**. **III**.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation détermine les conditions d'attribution à un bâtiment du label " haute performance énergétique ". **IV**.-Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12° C et aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans.

Nota : Décret n° 2010-1269 du 26 octobre 2010 art 2 : Les dispositions de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction résultant du présent décret sont applicables : 1° A tous les projets de construction de bâtiments de bureaux, d'enseignement et d'établissement d'accueil de la petite enfance faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée plus d'un an à compter de la date de publication du présent décret ; 2° A tous les projets de construction de bâtiments à usage d'habitation faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée plus d'un an à compter de la date de publication du présent décret et : a) prévus par les conventions pluriannuelles mentionnées à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ; b) bénéficiant des dispositions au 6 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts ; 3° A tous les projets de construction de bâtiments à usage d'habitation, autres que ceux visés au 2° ci-dessus, faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable à compter du 1er janvier 2013.

Sous-section 2 : Performances énergétiques et énergies renouvelables.

Art. R111-21 ➡ Pour pouvoir bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols prévu à l'article **L. 128-1** du **Code de l'urbanisme**, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée respecte les critères de performance énergétique définis par le label haute performance énergétique mentionné à l'article **R. 111-20** du présent code ou s'engager à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens du même article **R. 111-20**.

Les équipements pris en compte sont ceux qui utilisent les sources d'énergie renouvelable mentionnées à l'article 29 de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique.

Le demandeur joint au dossier du permis de construire soit un document établi par un organisme habilité à délivrer le label "haute performance énergétique" attestant que le projet respecte les critères de performance requis, soit son engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable, assorti d'un document établi par une personne répondant aux conditions de l'article **L. 271-6** et attestant que ces équipements satisfont aux prescriptions du présent article et de l'arrêté pris pour son application.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie détermine les modalités d'application du présent article. Il fixe notamment la part minimale que doit représenter la production d'énergie renouvelable dans la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment et définit les critères de performance correspondant à chaque type ou catégorie d'équipements de production d'énergie renouvelable.

Nota : Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, art. 26 4 : Cet article s'applique aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007. Pour l'application du troisième alinéa de l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation issu de l'article 16 du présent décret, l'attestation à produire en complément de l'engagement d'installer des équipements de production d'énergie renouvelable peut être établie, entre le 1er janvier et le 30 octobre 2007, par un technicien qualifié au lieu d'une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 du même code.

Art. R111-21-1 ➡ Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus sévères prévues aux articles **L. 152-2** à **L. 152-9**, le fait pour le titulaire du permis de construire ou son ayant droit qui a bénéficié des dispositions de l'article **L. 128-1** du **Code de l'urbanisme** de ne pas réaliser une construction satisfaisant aux critères de performance requis ou de ne pas respecter dans les trois ans suivant l'achèvement des travaux son engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable est puni de la peine d'amende prévue pour les contraventions de la 5e classe.

La personne reconnue coupable de ces infractions encourt également la peine complémentaire d'affichage ou de diffusion, par la presse écrite ou par tout moyen de communication audiovisuelle, de la décision prononcée, dans les conditions prévues aux articles **131-35** et **131-48** du **Code pénal**.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article **132-11** et **132-15** du **Code pénal**.

Sous-section 3 : Etude de faisabilité des approvisionnements en énergie.

Art. R111-22 ➡ La présente sous-section s'applique à la construction de tout bâtiment nouveau ou partie nouvelle de bâtiment ou à toute opération de construction de bâtiments, dont la superficie hors oeuvre nette totale nouvelle est supérieure à 1 000 m², à l'exception des catégories suivantes :

a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;

b) Les bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement ;

c) Les bâtiments servant de lieux de culte ;

d) Les extensions des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du [Code du patrimoine](#).

Nota : Décret n° 2007-363 article 4, premier alinéa : " Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments ou parties de bâtiments ou aux opérations de construction de bâtiments dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 31 décembre 2007 " .

[Art. R111-22-1](#) ↔ *Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, le maître d'ouvrage réalise une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux.*

Cette étude examine notamment :

- le recours à l'énergie solaire et aux autres énergies renouvelables mentionnées par l'article 29 de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 ;

- le raccordement à un réseau de chauffage ou de refroidissement collectif ou urbain, s'il existe à proximité du terrain d'implantation de l'immeuble ou de l'opération ;

- l'utilisation de pompes à chaleur et de chaudières à condensation ;

- le recours à la production combinée de chaleur et d'électricité.

Elle présente les avantages et les inconvénients de chacune des solutions étudiées, quant aux conditions de gestion du dispositif, aux coûts d'investissement et d'exploitation, à la durée d'amortissement de l'investissement et à l'impact attendu sur les émissions de gaz à effet de serre. Elle tient compte pour l'extension d'un bâtiment des modes d'approvisionnement en énergie de celui-ci.

Cette étude précise les raisons pour lesquelles le maître d'ouvrage a retenu la solution d'approvisionnement choisie.

Nota : Décret n° 2007-363 article 4, premier alinéa : " Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments ou parties de bâtiments ou aux opérations de construction de bâtiments dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 31 décembre 2007. "

[Art. R111-22-2](#) ↔ *Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie détermine les modalités d'application de la présente sous-section.*

Nota : Décret n° 2007-363 article 4, premier alinéa : " Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments ou parties de bâtiments ou aux opérations de construction de bâtiments dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 31 décembre 2007. "

Section 5 : Caractéristiques acoustiques.

[Art. R111-23-1](#) ↔ *Les dispositions de la présente section s'appliquent aux bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments existants relevant de tout établissement d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, de loisirs et de sport ainsi qu'aux hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristique.*

[Art. R111-23-2](#) ↔ *Les bâtiments auxquels s'appliquent les dispositions de la présente section sont construits et aménagés de telle sorte que soient limités les bruits à l'intérieur des locaux, par une isolation acoustique vis-à-vis de l'extérieur et entre locaux, par la recherche des conditions d'absorption acoustique et par la limitation des bruits engendrés par les équipements des bâtiments.*

Des arrêtés conjoints des ministres chargés de la construction, de l'environnement, de l'intérieur et, selon les cas, des autres ministères intéressés, pris après consultation du Conseil national du bruit, fixent, pour les différentes catégories de locaux et en fonction de leur utilisation, les seuils et les exigences techniques, applicables à la construction et à l'aménagement, permettant d'atteindre les objectifs définis à l'alinéa 1er du présent article.

[Art. R111-23-3](#) ↔ *Les arrêtés prévus à l'article précédent peuvent fixer leur date d'entrée en vigueur, qui ne peut excéder d'un an celle de leur publication. Ils s'appliquent aux projets de construction des bâtiments mentionnés à l'article [R. 111-23-1](#) qui font l'objet d'une demande de permis de construire, d'une demande de prorogation de permis de construire ou de la déclaration préalable prévue à l'article [L. 421-4](#) du [Code de l'urbanisme](#).*

Section 6 : Responsabilité des constructeurs d'ouvrage.

Sous-section 1 : Déclarations d'ouverture de chantiers antérieures au 1er janvier 1979.

Art. R*111-24 ➔ Pour l'application des articles 1792 et 2270 du Code civil, dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n. 78-12 du 4 janvier 1978, à la construction de bâtiments à usage d'habitation ou de caractéristiques similaires, la réception des travaux constitue, pour ceux à l'égard desquels aucune réserve n'est faite, le point de départ de la garantie prévue par ces articles.

Pour les travaux qui font l'objet de réserves la garantie court du jour où il est constaté que l'exécution des travaux satisfait à ces réserves.

Art. R*111-25 ➔ Pour l'application des articles 1792 et 2270 du Code civil, dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n. 78-12 du 4 janvier 1978, à la construction de bâtiments à usage d'habitation ou de caractéristiques similaires, les gros et menus ouvrages sont définis selon les dispositions ci-après.

Art. R*111-26 ➔ Les gros ouvrages sont :

- a) Les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux ;
- b) Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobiles.

Ces éléments comprennent notamment :

- les revêtements des murs à l'exclusion de la peinture et des papiers peints ;
- les escaliers et planchers ainsi que leur revêtement en matériau dur ;
- les plafonds et les cloisons fixes ;
- les portions de canalisations, tuyauteries, conduites et gaines de toute sorte logées à l'intérieur des murs, plafonds ou planchers, ou prises dans la masse du revêtement, à l'exclusion de celles qui sont seulement scellées ;
- les charpentes fixes des ascenseurs et monte-charge ;
- les bâtis et huisseries des portes, fenêtres et verrières.

Art. R*111-27 ➔ Les menus ouvrages [*définition*] les éléments du bâtiment autres que les gros ouvrages, façonnés, fabriqués ou installés par l'entrepreneur.

Ces éléments comprennent notamment :

- les canalisations, radiateurs, tuyauteries, conduites, gaines et revêtements de toutes sortes autres que ceux constituant de gros ouvrages ;
- les éléments mobiles nécessaires au clos et au couvert tels que portes, fenêtres, persiennes et volets.

Art. R*111-28 ➔ Ne sont pas considérés comme ouvrages [*définition*] les appareils mécaniques ou électriques que l'entrepreneur installe en l'état où ils lui sont livrés.

Section 7 : Contrôle technique.

Sous-section 1 : Agrément des contrôleurs techniques.

Art. R*111-29 ➔ L'agrément des contrôleurs techniques prévu par l'article L. 111-25 est délivré par le ministre chargé de la construction, pour une durée maximale de cinq ans. La décision est prise sur l'avis motivé de la commission d'agrément qui entend l'intéressé.

L'agrément est renouvelable dans les mêmes conditions.

Nota : Décret n° 2009-620 du 6 juin 2009 article 1 : Les dispositions réglementaires instituant les commissions administratives à caractère consultatif dont la liste est annexée au présent décret sont prorogées pour une durée de cinq ans (Commission d'agrément des contrôleurs techniques de la construction).

Art. R*111-29-1 ➔ I.-Les caractères temporaire et occasionnel de l'activité mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 111-25 se définissent respectivement par une durée inférieure à deux ans et par un nombre d'opérations inférieur ou égal à trois au cours de deux années. II.-La déclaration mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 111-25 est adressée au ministre chargé de la construction. Elle est rédigée en français. Le résultat de la vérification de ses qualifications est notifié au prestataire par le ministre chargé de la construction, après avis de la commission mentionnée à l'article R. * 111-34, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la déclaration et des documents joints. En cas de difficulté rendant nécessaire de compléter les documents accompagnant la déclaration, notamment pour apporter la preuve des qualifications professionnelles demandées, le prestataire est informé, avant l'échéance de ce délai, du détail des pièces complémentaires demandées. Le résultat de la vérification lui est alors notifié dans un délai d'un mois suivant la réception des pièces complémentaires demandées. Les qualifications professionnelles du déclarant sont appréciées par référence aux exigences énoncées à l'article R. * 111-32-2. En

cas de différence substantielle entre les qualifications professionnelles du prestataire et celles requises pour exercer l'activité de contrôleur technique en France, et dans la mesure où cette différence est de nature à nuire à la sécurité des personnes, il est proposé au prestataire d'être auditionné par la commission mentionnée à l'article R. * 111-34 pour démontrer qu'il possède les connaissances et compétences manquantes. Dans le cas où le résultat de la vérification est négatif, le prestataire est informé qu'il ne peut réaliser la prestation envisagée en France. En l'absence de demande de complément d'information ou de notification du résultat de la vérification des qualifications, la prestation dont la nature est décrite dans la déclaration peut être effectuée à l'issue du délai d'un mois à compter de la réception de la déclaration par le ministre chargé de la construction.

Art. R*111-30 ➔ La décision d'agrément ou la notification du résultat de la vérification des qualifications professionnelles se réfère à la nomenclature de capacité des contrôleurs techniques approuvée par arrêté du ministre chargé de la construction et précise la ou les catégories de constructions d'ouvrages ou d'équipements sur lesquelles le contrôleur technique est habilité à intervenir en fonction de la nature ou de l'importance des aléas que comportent leur conception ou leur exécution.

Art. R*111-31 ➔ Les personnes et organismes agréés, les administrateurs ou gérants et le personnel de direction de ces organismes, ainsi que le personnel auquel il est fait appel pour les contrôles, doivent agir avec impartialité et n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à leur indépendance avec les personnes, organismes, sociétés ou entreprises qui exercent une activité de conception, d'exécution ou d'expertise dans le domaine de la construction. Lorsqu'il est réalisé en application des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 111-25, le contrôle technique obligatoire ne peut être réputé avoir été opéré que si, pour l'ouvrage considéré, le prestataire ainsi que le personnel auquel il est fait appel pour les contrôles n'ont aucun lien de nature à porter atteinte à leur indépendance avec les personnes, organismes, sociétés ou entreprises qui exercent une activité de conception, d'exécution ou d'expertise dans la construction de cet ouvrage.

Art. R*111-32 ➔ Les demandes d'octroi, de modification ou de renouvellement d'agrément doivent être accompagnées d'un dossier comportant les indications suivantes : 1. Les nom, prénoms, nationalité et domicile du demandeur ou, si la demande émane d'une personne morale, sa nature, son siège, sa nationalité, son objet et les nom, prénoms, nationalité et domicile de chacun des administrateurs et des membres du personnel de direction ; 2. La justification de la compétence théorique et de l'expérience pratique du personnel de direction, l'organisation interne de la direction technique, les règles d'assistance aux services opérationnels chargés effectivement du contrôle et les critères d'embauche ou d'affectation des agents ; 3. L'engagement du demandeur de respecter les prescriptions de l'article R. 111-31 ; 4. L'engagement du demandeur de porter sans délai à la connaissance de l'administration toute modification des renseignements figurant au dossier de la demande ; 5. Le cas échéant, la liste des agréments administratifs dont bénéficie le demandeur dans le domaine de la construction et la référence des missions de contrôle technique qu'il a exercées antérieurement ; 6. L'étendue de l'agrément sollicité en se référant à la nomenclature mentionnée à l'article R. * 111-30.

Art. R*111-32-1 ➔ La déclaration mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 111-25 est accompagnée des informations et documents suivants : 1° Les nom (s), prénom (s), nationalité et domicile du prestataire ou, si la déclaration émane d'une personne morale, sa nature, son siège, sa nationalité, son objet ; 2° Une attestation datée certifiant que le détenteur est légalement établi dans un Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen pour y exercer l'activité de contrôle technique et qu'il n'encourt, à cette date, aucune interdiction, même temporaire, d'exercer ; 3° La justification des qualifications professionnelles du prestataire comprenant les effectifs affectés au contrôle technique et le niveau des qualifications possédées, selon les échelons de responsabilités ; 4° Lorsque l'activité ou la formation qui y conduit ne sont pas réglementées dans l'Etat d'établissement du prestataire, la preuve que celui-ci a exercé l'activité de contrôle technique pendant au moins deux années au cours des dix années précédentes ; 5° L'engagement du prestataire de respecter les prescriptions de l'article R. * 111-31 pour chacune des prestations effectuées en France ; 6° La nature de la prestation envisagée à titre temporaire et occasionnel et l'engagement du prestataire de notifier à l'autorité mentionnée à l'article R. * 111-29 le début et la fin de chaque mission qu'il effectuera en France ; 7° Une attestation d'assurance de responsabilité adaptée à la prestation envisagée.

Art. R*111-32-2 ➔ En application du premier alinéa de l'article L. 111-25, la compétence technique exigée pour la délivrance de l'agrément se prouve par la possession des qualifications professionnelles suivantes : Pour ce qui est du personnel d'encadrement opérationnel : -une formation de base sanctionnée par un diplôme de niveau d'études postsecondaires en bâtiment ou génie civil, en rapport avec le domaine de l'agrément, d'une durée d'au

moins quatre ans, ou d'une durée équivalente à temps partiel, dispensée dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur ou dans un autre établissement de niveau équivalent et, le cas échéant, certifiant qu'il a suivi avec succès la formation professionnelle requise en plus du cycle d'études postsecondaires, et une expérience pratique d'au moins trois ans dûment prouvée dans la conception, la réalisation, le contrôle technique ou l'expertise de constructions mettant en jeu des technologies similaires à celles couvertes par l'activité envisagée ; -ou une expérience pratique de six ans dans les domaines susmentionnés. Pour ce qui est du personnel d'exécution, qui doit être lié par contrat de travail avec le contrôleur agréé : -une formation de base attestée par un certificat sanctionnant un cycle d'études secondaires technique ou professionnel, adapté au domaine d'activité envisagée et une pratique d'au moins trois ans dans la conception, la réalisation, le contrôle technique ou l'expertise de constructions mettant en jeu des technologies similaires à celles couvertes par l'activité envisagée ; -ou une expérience pratique de six ans dans les domaines susmentionnés. Pour les ressortissants d'un Etat de la Communauté européenne ou d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen qui ont acquis leurs qualifications professionnelles dans l'un de ces Etats, ou qui possèdent une attestation de compétences ou un titre de formation prescrit par l'un de ces Etats pour accéder à la profession de contrôleur technique de la construction ou l'exercer sur son territoire si celle-ci est réglementée, les qualifications peuvent être attestées par la production d'une attestation de compétence ou d'un titre de formation qui remplit les conditions suivantes : 1° Avoir été délivré par une autorité compétente de cet Etat ; 2° Attester d'un niveau de qualification professionnelle au moins équivalent au niveau immédiatement inférieur, au sens de l'article 11 de la directive relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles, à celui exigé aux alinéas précédents. A défaut d'une pratique suffisante, le personnel d'exécution doit agir sous la supervision directe et permanente d'une personne de qualification confirmée. Le personnel d'exécution ne peut agir et, le cas échéant, signer un document relatif à une mission de contrôle technique que par délégation d'un des dirigeants ou d'un des membres du personnel d'encadrement opérationnel susvisés.

Art. R*111-32-3 ➡ Les modalités d'examen des demandes d'agrément et de vérification des déclarations des ressortissants mentionnés à l'alinéa 2 de l'article L. 111-25 sont précisées par arrêté du ministre chargé de la construction.

Art. R*111-33 ➡ L'agrément est modifié ou retiré lorsque le contrôleur ne remplit plus les conditions de qualification technique constatées lors de son octroi. En cas de faute professionnelle grave ou de manquement à la moralité professionnelle, notamment aux règles d'incompatibilité mentionnées à l'article L. 111-25 et aux obligations prévues à l'article R. 111-31, l'agrément peut être retiré temporairement pour une durée maximale de six mois ou définitivement [*sanction*].

La décision de modification ou de retrait d'agrément est prise par le ministre chargé de la construction sur l'avis motivé de la commission d'agrément. Le ministre doit, avant de saisir la commission, mettre le contrôleur technique à même de présenter ses observations. La commission entend l'intéressé avant de donner son avis.

Art. R*111-33-1 ➡ Lorsque le ressortissant mentionné à l'alinéa 2 de l'article L. 111-25 ne remplit plus les conditions de qualifications techniques constatées lors de la vérification de celles-ci, le ministre chargé de la construction lui notifie son opposition à l'exercice de la prestation de contrôle technique. La décision est prise sur l'avis motivé de la commission mentionnée à l'article R. * 111-34. Le ministre doit, avant de saisir la commission, mettre le prestataire à même de présenter ses observations. La commission entend l'intéressé avant de donner son avis.

Art. R*111-34 ➡ La commission d'agrément est présidée par un membre du Conseil général de l'environnement et du développement durable ; elle comprend : Deux représentants du ministre chargé de la construction ;

Un représentant du ministre de l'intérieur ;

Un représentant du ministre chargé de l'économie ;

Un représentant du ministre chargé du travail ;

Un représentant des sociétés d'assurances garantissant les risques de la construction ;

Deux représentants des maîtres d'ouvrages publics et privés ;

Cinq représentants des professions intervenant à l'acte de construire ;

Un suppléant est désigné pour le président et chacun des membres de la commission.

Le président, les membres titulaires et leurs suppléants sont nommés pour trois ans ; leur mandat est renouvelable.

Leur désignation est effectuée par le ministre chargé de la construction ;

En ce qui concerne les représentants de l'administration, sur la proposition des ministres intéressés ;

En ce qui concerne les représentants des sociétés d'assurances, maîtres d'ouvrage et professions, sur les listes proposées par les organisations nationales les plus représentatives et le conseil national de l'ordre des architectes et après avis des ministres compétents.

Nota : Décret n° 2009-620 du 6 juin 2009 art. 1 : Les dispositions réglementaires instituant les commissions administratives à caractère consultatif dont la liste est annexée au présent décret sont prorogées pour une durée de cinq ans.

Art. R*111-35 ➡ *Le président peut faire entendre par la commission [*agrément*] les experts et techniciens dont il juge utile la consultation.*

Les rapporteurs auprès de la commission ont voix consultative ; ils sont désignés par le ministre chargé de la construction ;

ils peuvent recevoir des vacations dont le montant et les conditions d'attribution sont fixés par arrêté interministériel.

Le secrétariat de la commission est assuré par le ministère chargé de la construction.

Le règlement intérieur de la commission est approuvé par le ministre chargé de la construction.

Art. R*111-36 ➡ *Les décisions d'agrément, de modification, de renouvellement et de retrait d'agrément sont notifiées aux intéressés et publiées au Journal officiel de la République française.*

Art. R*111-37 ➡ *L'agrément donné en application des articles R. 122-16 et R. 123-43 vaut agrément comme contrôleur technique au titre de la présente section en ce qui concerne la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles de grande hauteur et dans les établissements recevant du public.*

Sous-section 2 : Contrôle technique obligatoire.

Art. R*111-39 ➡ *Le contrôle technique obligatoire porte sur la solidité des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert et des éléments d'équipement qui font indissociablement corps avec ces ouvrages, ainsi que sur les conditions de sécurité des personnes dans les constructions.*

A la demande du maître de l'ouvrage ou de son mandataire, le contrôle technique peut, en outre, porter sur tous autres éléments de la construction dont la réalisation est susceptible de présenter des aléas techniques particuliers contre lesquels le maître de l'ouvrage estime utile de se prémunir.

Art. R*111-40 ➡ *Au cours de la phase de conception, le contrôleur technique procède à l'examen critique de l'ensemble des dispositions techniques du projet [*attributions*].*

Pendant la période d'exécution des travaux, il s'assure notamment que les vérifications techniques qui incombent à chacun des constructeurs énumérés à l'article 1792-1 (1°) du Code civil s'effectuent de manière satisfaisante.

Art. R*111-41 ➡ *Si le maître de l'ouvrage ou son mandataire fait appel à plusieurs contrôleurs techniques, il désigne l'un d'eux pour coordonner l'ensemble des missions de contrôle.*

Art. R*111-42 ➡ *Sera puni de la peine d'amende prévue pour les contraventions de la 5e classe le maître de l'ouvrage ou son mandataire qui aura entrepris ou poursuivi des travaux sans avoir fait procéder au contrôle technique dans le cas où celui-ci est obligatoire.*

En cas de récidive, la peine d'amende sera celle prévue pour les contraventions de 5e classe en récidive.

Chapitre II : Dispositions spéciales.

Section 1 : Dispositions spéciales relatives à la prévention du risque sismique.

Art. R112-1 ➡ *Dans les zones particulièrement exposées à un risque sismique, les règles concernant la nature et les caractéristiques des bâtiments, des équipements et des installations et les mesures techniques préventives doivent respecter les dispositions du décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique, ou les règles fixées par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, lorsqu'il existe.*

Section 2 : Protection contre les risques xylophages.

Art. R112-2 ➡ Les bâtiments neufs doivent être conçus et construits de façon à résister à l'action des termites et autres insectes xylophages.

A cet effet doivent être mis en oeuvre, pour les éléments participant à la solidité des structures, soit des bois naturellement résistant aux insectes ou des bois ou matériaux dérivés dont la durabilité a été renforcée, soit des dispositifs permettant le traitement ou le remplacement des éléments en bois ou matériaux dérivés.

Les mêmes obligations s'imposent lors de l'introduction dans un bâtiment existant d'éléments en bois ou matériaux dérivés participant à la solidité de la structure.

Art. R112-3 ➡ Dans les départements dans lesquels a été publié un arrêté préfectoral pris pour l'application de l'article L. 133-5, les bâtiments neufs doivent être protégés contre l'action des termites. A cet effet doit être mis en oeuvre une barrière de protection entre le sol et le bâtiment ou un dispositif de construction dont l'état est contrôlable.

Art. R112-4 ➡ Le constructeur du bâtiment ou des éléments mentionnés aux articles R. 111-2 et R. 112-3 fournit au maître d'ouvrage, au plus tard à la réception des travaux, une notice technique indiquant les dispositifs, les protections ainsi que les références et caractéristiques des matériaux mis en oeuvre.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'outre-mer précise les conditions d'application des dispositions de la présente section ainsi que les adaptations à la situation particulière des départements d'outre-mer.

Titre II : Sécurité et protection contre l'incendie.

Chapitre Ier : Protection contre l'incendie - Classification des matériaux.

Art. R121-1 ➡ Les dispositions du présent chapitre définissent la classification en différentes catégories des matériaux et éléments de construction en fonction de leur comportement en cas d'incendie.

Il fixe les conditions auxquelles doivent répondre ces matériaux et éléments de construction pour être classés dans ces différentes catégories.

Art. R121-2 ➡ Le comportement au feu en cas d'incendie est apprécié d'après deux critères :

1. La réaction au feu, c'est-à-dire l'aliment qui peut être apporté au feu et au développement de l'incendie ;
2. La résistance au feu, c'est-à-dire le temps pendant lequel les éléments de construction peuvent jouer le rôle qui leur est dévolu malgré l'action d'un incendie.

Art. R121-3 ➡ Les éléments de classification retenus au point de vue de la réaction au feu sont, d'une part, la quantité de chaleur dégagée au cours de la combustion et, d'autre part, la présence ou l'absence de gaz inflammables. La classification adoptée doit donc préciser le caractère pratiquement incombustible ou combustible et, dans ce dernier cas, le degré plus ou moins grand d'inflammabilité.

Art. R121-4 ➡ La classification au point de vue de la résistance au feu est établie en tenant compte du temps pendant lequel sont satisfaites des conditions imposées relatives, soit à la résistance mécanique, soit à l'isolation thermique, soit à ces deux critères cumulés.

Il est prévu un certain nombre de degrés types de résistance au feu déterminés par un programme thermique normalisé.

Art. R121-5 ➡ Des arrêtés du ministre de l'intérieur fixent les différentes catégories de la classification, tant en ce qui concerne la réaction au feu que la résistance au feu, les conditions d'essais et la compétence des différents laboratoires chargés d'y procéder.

Art. R121-6 ➡ La composition et les attributions du comité d'étude et de classification des matériaux et éléments de construction par rapport au danger d'incendie (C.E.C.M.I.) sont fixées par arrêté du ministre de l'intérieur.

Nota : Décret n° 2009-621 du 6 juin 2009 article 1 : Les dispositions réglementaires instituant les commissions administratives à caractère consultatif dont la liste est annexée au présent décret sont prorogées pour une durée de cinq ans (Comité d'étude et de classification des matériaux et éléments de construction par rapport au danger d'incendie).

Art. R121-7 ➡ Le classement dans l'une des catégories prévues aux articles R. 121-3 et R. 121-4 peut être homologué par le ministre de l'intérieur, après les essais prévus à l'article R. 121-5 et après avis du comité d'étude et de classification des matériaux et éléments de construction par rapport au danger d'incendie.

Toutefois ces essais ne sont pas obligatoires pour l'homologation quand il s'agit de matériaux tout à fait courants, traditionnellement utilisés et dont le comportement au feu est bien connu.

Art. R121-8 ➡ L'homologation peut être différée dans la mesure où l'appréciation du comportement au feu de certains matériaux exige des essais particuliers. Elle peut être refusée si le résultat de ces essais n'est pas concluant.

Art. R121-9 ➡ Les homologations prononcées ne sont valables que sous réserve de la conformité des matériaux aux échantillons ayant servi de base à l'homologation. Toutes indications nécessaires à ce contrôle doivent être jointes à la demande d'homologation.

Art. R121-10 ➡ L'homologation peut être retirée s'il vient à être constaté que le comportement du matériau considéré ne correspond plus au classement dont il avait fait l'objet ou si l'évolution de la technique a conduit à modifier les normes de sécurité applicables.

Art. R121-11 ➡ L'usage abusif de cette homologation est sanctionné dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Art. R121-12 ➡ L'absence d'homologation n'interdit pas l'emploi de tels ou tels matériaux à l'occasion d'une construction déterminée si les prescriptions générales relatives à la prévention de l'incendie sont respectées et si cet emploi a été préalablement autorisé par l'autorité de la compétence de laquelle relève le contrôle de ces prescriptions.

Art. R121-13 ➡ Le ministre de l'intérieur a la faculté de publier les décisions d'homologation et les résultats d'essais en vue du classement des matériaux, sauf en cas de réserve expresse de la part du fabricant intéressé dans les quinze jours de la communication du résultat.

Chapitre II : Dispositions de sécurité relatives aux immeubles de grande hauteur.

Art. R122-1 ➡ Le présent chapitre fixe les dispositions destinées à assurer la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles de grande hauteur.

Il est applicable à tous les immeubles de grande hauteur à construire, aux transformations et aménagements à effectuer dans les immeubles existants et aux changements de destination des locaux dans ces immeubles.

Section 1 : Définitions et classifications.

Art. R122-2 ➡ Constitue un immeuble de grande hauteur, pour l'application du présent chapitre, tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé, par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie : - à 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation, tels qu'ils sont définis par l'article R. 111-1 (1) ; - à plus de 28 mètres pour tous les autres immeubles. Fait partie intégrante de l'immeuble de grande hauteur l'ensemble des éléments porteurs et des sous-sols de l'immeuble. En font également partie les corps de bâtiments contigus, quelle que soit leur hauteur, lorsqu'ils ne sont pas isolés de l'immeuble de grande hauteur dans les conditions précisées par le règlement de sécurité prévu à l'article R. 122-4. Par dérogation à l'alinéa précédent, les parcs de stationnement situés sous un immeuble de grande hauteur ne sont pas considérés comme faisant partie de l'immeuble lorsqu'ils sont séparés des autres locaux de l'immeuble par des parois coupe-feu de degré 4 heures ou REI 240 et qu'ils ne comportent au maximum qu'une communication intérieure directe ou indirecte avec ces locaux dans les conditions définies par le règlement de sécurité prévu à l'article R. 122-4. Ne sont pas considérés comme faisant partie de l'immeuble les volumes situés en partie basse de l'immeuble de grande hauteur qui répondent aux conditions d'indépendance et aux mesures de sécurité fixées par l'arrêté mentionné à l'article R. 122-4. Ne constitue pas un immeuble de grande hauteur l'immeuble à usage principal d'habitation dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 28 mètres et au plus à 50 mètres, et dont les locaux autres

*que ceux à usage d'habitation répondent, pour ce qui concerne le risque incendie, à des conditions d'isolement par rapport aux locaux à usage d'habitation, fixées par l'arrêté mentionné à l'article R. 122-4. (1) Lire R*111-1-1.*

Nota : Conformément au décret n° 2009-1119 du 16 septembre 2009, article 5, les dispositions de son article 2 sont applicables aux demandes de permis de construire et aux demandes d'autorisations relatives aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur prévues par les articles L. 111-8 et L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation, déposées à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication du présent décret.

Art. R122-3 ➔ *Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre les immeubles de grande hauteur dont la destination implique normalement la présence de moins d'une personne par 100 mètres carrés de surface hors œuvre nette à chacun des niveaux.*

Nota : Conformément au décret n° 2009-1119 du 16 septembre 2009, article 5, les dispositions de son article 4 sont applicables aux demandes de permis de construire et aux demandes d'autorisations relatives aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur prévues par les articles L. 111-8 et L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation, déposées à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication du présent décret.

Art. R122-4 ➔ *Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'exécution des dispositions du présent chapitre, pris après avis de la Commission centrale de sécurité prévue par l'article R. 123-29 et portant règlement de sécurité, fixe pour les diverses classes d'immeubles de grande hauteur les mesures d'application des principes posés par le présent chapitre communes à ces diverses classes ou à certaines d'entre elles et les dispositions propres à chacune d'elles. Il fixe en outre les mesures qui doivent être prises par le constructeur pendant la réalisation des travaux pour limiter les risques d'incendie et faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers.*

Les arrêtés fixant ou modifiant le règlement de sécurité déterminent celles des dispositions qui, compte tenu de leur nature et de leur importance, sont applicables respectivement, soit aux seuls immeubles à construire, soit aux immeubles faisant l'objet de projets déposés en vue de la délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable à la construction, soit aux immeubles en cours de construction, soit aux immeubles déjà construits. Pour chacune de ces catégories d'immeubles, les arrêtés déterminent les conditions et délais d'application des dispositions édictées.

Art. R122-5 ➔ *I.-Les immeubles de grande hauteur sont répartis dans les classes suivantes : GHA : immeubles à usage d'habitation ; GHO : immeubles à usage d'hôtel ; GHR : immeubles à usage d'enseignement ; GHS : immeubles à usage de dépôt d'archives ; GHTC : immeubles à usage de tour de contrôle ; GHU : immeubles à usage sanitaire ; GHW 1 : immeubles à usage de bureaux répondant aux conditions fixées par le règlement prévu à l'article R. 122-4 et dont la hauteur du plancher bas tel qu'il est défini à l'article R. 122-2 est supérieure à 28 mètres et inférieure ou égale à 50 mètres ; GHW 2 : immeubles à usage de bureaux dont la hauteur du plancher bas tel qu'il est défini ci-dessus est supérieure à 50 mètres ; GHZ : immeubles à usage principal d'habitation dont la hauteur du plancher bas est supérieure à 28 mètres et inférieure ou égale à 50 mètres et comportant des locaux autres que ceux à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions d'indépendance fixées par les arrêtés prévus aux articles R. 111-13 et R. 122-4 ; ITGH : immeuble de très grande hauteur. Constitue un immeuble de très grande hauteur tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 200 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie. II.-Lorsqu'un immeuble est affecté à plusieurs usages différents, les dispositions applicables sont définies par le règlement de sécurité prévu à l'article R. 122-4.*

Nota : Conformément au décret n° 2009-1119 du 16 septembre 2009, article 5, les dispositions de son article 2 sont applicables aux demandes de permis de construire et aux demandes d'autorisations relatives aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur prévues par les articles L. 111-8 et L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation, déposées à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication du présent décret.

Section 2 : Emplacement - Conditions d'utilisation - Principes de sécurité.

Art. R122-6 ➔ *La construction d'un immeuble de grande hauteur n'est permise qu'à des emplacements situés à 3 km au plus d'un centre principal des services publics de secours et de lutte contre l'incendie. Cependant, le préfet peut autoriser la construction d'un immeuble de grande hauteur à une distance supérieure, après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, par un arrêté motivé, compte tenu notamment de la classe de l'immeuble, de la densité d'occupation, des facilités d'accès et de circulation, du type du centre de secours, du service de sécurité propre à l'immeuble et des ressources en eau du secteur.*

Nota : Conformément au décret n° 2009-1119 du 16 septembre 2009, article 5, les dispositions de son article 4 sont applicables aux demandes de permis de construire et aux demandes d'autorisations relatives aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur prévues par les articles L. 111-8 et L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation, déposées à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication du présent décret.

Art. R122-7 ➔ *Les immeubles de grande hauteur ne peuvent contenir, sauf exceptions prévues par le règlement de sécurité, des établissements classés dans la nomenclature établie en vertu de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, lorsque le classement résulte des*

dangers d'incendie et d'explosion qu'ils représentent. Il est interdit d'y entreposer ou d'y manipuler des substances ou préparations classées explosives, comburantes ou extrêmement inflammables ainsi que les matières définies aux articles R. 4227-22 et R. 4227-23 du Code du travail, sauf exceptions prévues par le règlement de sécurité.

Nota : Conformément au décret n° 2009-1119 du 16 septembre 2009, article 5, les dispositions de son article 2 sont applicables aux demandes de permis de construire et aux demandes d'autorisations relatives aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur prévues par les articles L. 111-8 et L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation, déposées à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication du présent décret.

Art. R122-8 ➡ *Ne sont admis dans ces immeubles que des modes d'occupation ou d'utilisation n'impliquant pas la présence, dans chaque compartiment tel que défini à l'article R. 122-10, d'un nombre de personnes correspondant à une occupation moyenne de plus d'une personne par dix mètres carrés de surface hors œuvre nette. Toutefois, le règlement de sécurité peut, sauf à prévoir toutes mesures appropriées, autoriser des installations ou des locaux impliquant une densité supérieure d'occupation.*

Nota : Conformément au décret n° 2009-1119 du 16 septembre 2009, article 5, les dispositions de son article 4 sont applicables aux demandes de permis de construire et aux demandes d'autorisations relatives aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur prévues par les articles L. 111-8 et L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation, déposées à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication du présent décret.

Art. R122-9 ➡ *Pour assurer la sauvegarde des occupants et du voisinage, la construction des immeubles de grande hauteur doit permettre de respecter les principes de sécurité ci-après : 1. Pour permettre de vaincre le feu avant qu'il n'ait atteint une dangereuse extension : L'immeuble est divisé, en compartiments définis à l'article R. 122-10, dont les parois ne doivent pas permettre le passage du feu de l'un à l'autre en moins de deux heures ; Les matériaux combustibles se trouvant dans chaque compartiment sont limités dans les conditions fixées par le règlement prévu à l'article R. 122-4 ; Les matériaux susceptibles de propager rapidement le feu sont interdits. 2.L'évacuation des occupants est assurée au moyen de deux escaliers au moins par compartiment. Cependant, pour les immeubles de la classe G.H.W. 1, le règlement de sécurité précise les conditions auxquelles il pourra être dérogé à cette règle ; L'accès des ascenseurs est interdit dans les compartiments atteints ou menacés par l'incendie. Il reste possible au niveau d'accès des secours dans les conditions définies par le règlement de sécurité prévu à l'article R. 122-4 ; 3.L'immeuble doit comporter : a) Une ou plusieurs sources autonomes d'électricité destinées à remédier, le cas échéant, aux défaillances de celle utilisée en service normal ; b) Un système d'alarme efficace ainsi que des moyens de lutte à la disposition des services publics de secours et de lutte contre l'incendie et, s'il y a lieu, à la disposition des occupants. 4. En cas de sinistre dans une partie de l'immeuble, les ascenseurs et monte-charge doivent continuer à fonctionner pour le service des étages et compartiments non atteints ou menacés par le feu ; 5. Des dispositions appropriées doivent empêcher le passage des fumées du compartiment sinistré aux autres parties de l'immeuble ; 6. Les communications d'un compartiment à un autre ou avec les escaliers doivent être assurées par des dispositifs étanches aux fumées en position de fermeture et permettant l'élimination rapide des fumées introduites ; 7. Pour éviter la propagation d'un incendie extérieur à un immeuble de grande hauteur, celui-ci doit être isolé par un volume de protection répondant aux conditions fixées par le règlement de sécurité.*

Nota : Conformément au décret n° 2009-1119 du 16 septembre 2009, article 5, les dispositions de son article 2 sont applicables aux demandes de permis de construire et aux demandes d'autorisations relatives aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur prévues par les articles L. 111-8 et L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation, déposées à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication du présent décret.

Art. R122-10 ➡ *Les compartiments prévus à l'article R. 122-9 ont la hauteur d'un niveau, une longueur n'excédant pas 75 mètres et une surface hors œuvre nette au plus égale à 2 500 mètres carrés ou une surface hors œuvre brute au plus égale à 3 000 mètres carrés. Les compartiments peuvent comprendre deux niveaux si la surface totale n'excède pas 2 500 mètres carrés ; ils peuvent comprendre trois niveaux pour une surface totale de 2500 mètres carrés quand l'un d'eux est situé au niveau d'accès des engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie. Les parois de ces compartiments, y compris les dispositifs tels que sas ou portes permettant l'accès aux escaliers, aux ascenseurs et monte-charge et entre compartiments, doivent être coupe-feu de degré deux heures ou EI 120, REI 120 en cas de fonction porteuse. Les surfaces indiquées des compartiments doivent être mesurées hors oeuvre, à l'exception des balcons dépassant le plan général des façades.*

Nota : Conformément au décret n° 2009-1119 du 16 septembre 2009, article 5, les dispositions de son article 2 sont applicables aux demandes de permis de construire et aux demandes d'autorisations relatives aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur prévues par les articles L. 111-8 et L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation, déposées à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication du présent décret.

Art. R122-11 ➡ *Les constructeurs et installateurs sont tenus, chacun en ce qui le concerne, de s'assurer que les installations et équipements sont établis en conformité avec les dispositions réglementaires et en particulier que le comportement au feu des matériaux et éléments de construction répond aux conditions fixées par le règlement de sécurité. Le contrôle exercé par l'administration ou par la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ne dégage pas les constructeurs et installateurs des responsabilités qui leur incombent personnellement.*

Nota : Conformément au décret n° 2009-1119 du 16 septembre 2009, article 5, les dispositions de son article 4 sont applicables aux demandes de permis de construire et aux demandes d'autorisations relatives aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur prévues par les articles L. 111-8 et L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation, déposées à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication du présent décret.

Section 2 bis : Autorisation de travaux sur un immeuble de grande hauteur prévue à l'article L. 122-1

Art. R122-11-1 ➔ L'autorisation de travaux sur des immeubles de grande hauteur, prévue à l'article L. 122-1, est délivrée par le préfet.

Elle ne peut être délivrée que si les travaux projetés sont conformes aux règles d'accessibilité et de sécurité définies à la section 3 du chapitre 1er du titre 1er du livre 1er et aux sections 1 et 2 du présent chapitre.

En raison des caractéristiques particulières de certains immeubles, l'autorisation peut être assortie de prescriptions spéciales ou exceptionnelles qui renforcent ou atténuent ces dispositions.

Conformément à l'article R. 425-14 du Code de l'urbanisme, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 122-1 si les travaux projetés ont fait l'objet d'un accord du préfet. Cet accord est instruit et délivré dans les conditions prévues par la présente section.

Art. R122-11-2 ➔ La demande d'autorisation est présentée :

a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;

b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs coindivisaires ou leur mandataire ;

c) Soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée contre décharge à la préfecture du département dans laquelle les travaux sont envisagés. Le préfet en accuse réception sans délai.

Lorsque les travaux projetés sont également soumis à permis de construire, l'accusé de réception est joint à la demande de permis de construire.

Art. R122-11-3 ➔ Le dossier de la demande d'autorisation établi en trois exemplaires comporte :

1° Une notice technique indiquant avec précision les dispositions prises pour satisfaire aux mesures prévues par le règlement de sécurité édicté en application de l'article R. 122-4 ;

2° Des plans accompagnés d'états descriptifs précisant le degré de résistance au feu des éléments de construction, la largeur des dégagements communs et privés horizontaux et verticaux, la production et la distribution d'électricité haute, moyenne et basse tension, l'équipement hydraulique, le conditionnement d'air, la ventilation, le chauffage, l'aménagement des locaux techniques et les moyens de secours ;

3° Le cas échéant, une demande de dérogation tendant à atténuer les contraintes en matière de sécurité, accompagnée des justifications de la demande et d'un état des mesures de compensation de nature à assurer un niveau de sécurité équivalent.

Lorsque l'immeuble accueille un ou plusieurs établissements recevant du public, le demandeur joint, en trois exemplaires, le dossier mentionné au a de l'article R. 111-19-17.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile définit en tant que de besoin le contenu des plans et notices prévus par le présent article.

Art. R122-11-4 ➔ Le délai d'instruction de la demande d'autorisation est de cinq mois à compter du dépôt du dossier.

Si le dossier ne comprend pas les pièces exigées en application de la présente section, l'autorité compétente, dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier à la mairie, adresse au demandeur ou à l'auteur de la déclaration une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, dans le cas prévu par l'article R. 423-48 du Code de l'urbanisme, un courrier électronique, indiquant de façon exhaustive les pièces manquantes. Le délai d'instruction de cinq mois ne commence à courir qu'à compter de la réception de ces pièces.

Lorsque le projet fait l'objet d'une demande de permis de construire, les dispositions des articles R. 423-39 à R. 423-41 du Code de l'urbanisme sont applicables. Le délai d'instruction du permis de construire ne commence à courir qu'à compter de la plus tardive des dates de réception des pièces manquantes mentionnées à l'alinéa précédent ou des pièces manquantes au dossier de demande de permis de construire, lorsque l'autorité compétente a notifié au demandeur, dans les conditions définies par l'article R. 423-38 du Code de l'urbanisme, une liste de ces pièces. Le préfet adresse copie de la lettre indiquant les pièces manquantes à l'autorité compétente pour délivrer le permis.

Le préfet transmet pour avis un exemplaire du dossier à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ou, à Paris, dans les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne, à la commission départementale de sécurité. Si cet avis n'est pas donné dans un délai de deux mois, il est réputé favorable.

Si l'immeuble a une hauteur supérieure à 100 mètres, calculée selon les modalités définies par l'article R. 122-2 du présent code, et doit faire l'objet de prescriptions spéciales ou exceptionnelles, le préfet transmet pour avis un exemplaire du dossier à la commission centrale de sécurité prévue à l'article R. 123-29. Si cet avis n'est pas donné dans un délai de trois mois, il est réputé favorable.

Art. R122-11-5 ➔ A défaut de notification d'une décision expresse dans le délai de cinq mois mentionné au premier ou au deuxième alinéa de l'article R. 122-11-4, l'autorisation de travaux est considérée comme accordée.

Lorsque le projet fait l'objet d'une demande de permis de construire, le préfet notifie sa décision expresse à l'autorité compétente pour délivrer le permis.

Art. R122-11-6 ➔ L'autorisation de travaux prévue à la présente section vaut autorisation au titre de l'article L. 111-8. Le préfet recueille les accords ou avis prévus par les articles R. 111-19-23 et R. 111-19-24.

Section 3 : Interventions de la Commission centrale de sécurité.

Art. R122-12 ➔ La Commission centrale de sécurité prévue par l'article R. 123-29 donne son avis dans les cas prévus par le présent chapitre, ainsi que sur toutes les questions intéressant la sécurité dans les immeubles de grande hauteur qui sont soumises à son examen par les ministres intéressés.

Les membres permanents de la Commission centrale de sécurité dûment accrédités par le ministre de l'intérieur ont accès à toute heure aux parties communes des immeubles de grande hauteur et aux établissements recevant du public installés dans ces immeubles.

Section 4 : Obligations relatives à l'occupation des locaux.

Art. R122-14 ➔ Pour assurer l'exécution des obligations qui lui incombent en vertu des dispositions du présent chapitre, le propriétaire peut désigner un mandataire et un suppléant pour agir en son lieu et place et correspondre avec l'autorité administrative. Il est tenu de désigner un mandataire et un suppléant lorsqu'il ne réside pas lui-même dans la commune du siège desdits immeubles.

Lorsque l'immeuble appartient à une société, à plusieurs copropriétaires ou coindivisaires, ceux-ci désignent pour les représenter un mandataire et son suppléant.

Art. R122-15 ➔ Le mandataire ou à défaut le suppléant désigné conformément aux dispositions de l'article précédent est considéré comme le seul correspondant de l'autorité administrative.

Ils sont tenus le cas échéant, au lieu et place du propriétaire, d'assurer l'exécution des obligations énoncées ci-dessus.

Art. R122-16 ➔ Les propriétaires sont tenus de maintenir et d'entretenir les installations en conformité avec les dispositions de la présente réglementation. Ils font procéder, par une personne ou un organisme agréé par le ministre de l'intérieur, aux vérifications imposées par le règlement de sécurité avant et pendant l'occupation des locaux.

Le silence gardé pendant plus de quatre mois sur la demande d'agrément présentée en application de l'alinéa précédent vaut décision de rejet.

Art. R122-17 ➔ Le propriétaire est tenu d'organiser un service de sécurité unique pour l'ensemble des locaux de l'immeuble de grande hauteur et de faire procéder, dans les cas prévus au règlement de sécurité, à des exercices périodiques d'évacuation.

Le règlement détermine les classes d'immeubles dans lesquelles les occupants doivent participer au service de sécurité et aux exercices d'évacuation.

Art. R122-18 ➔ Les propriétaires, les locataires et les occupants des immeubles de grande hauteur ne peuvent apporter aux lieux loués aucune modification en méconnaissance des dispositions du présent chapitre et du règlement de sécurité.

Ils doivent, en outre, s'assurer que le potentiel calorifique des éléments mobiliers introduits dans l'immeuble n'excède pas les limites fixées par ledit règlement.

Section 5 : Mesures de contrôle.

Art. R122-19 ➡ Le maire et le représentant de l'Etat dans le département assurent, chacun en ce qui le concerne, l'exécution des dispositions du présent chapitre.

La commission de sécurité compétente est, dans tous les cas, la commission consultative départementale de la protection civile instituée par le décret n° 65-1048 du 2 décembre 1965. Les membres de cette commission peuvent être mandatés pour procéder aux visites de contrôle [*attributions*] effectuées en application des dispositions du présent chapitre et du chapitre III [*protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public*] du présent titre ; ils sont désignés à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département après avis de la commission.

Art. R122-20 ➡ Le maire, après avis de la commission consultative départementale de la protection civile, peut demander aux constructeurs de faire procéder à la vérification, par l'un des laboratoires agréés par le ministre de l'intérieur, du degré d'inflammabilité des matériaux ou, s'il y a lieu, du degré de résistance au feu des éléments de construction employés et de lui remettre le procès-verbal de ces contrôles.

Art. R122-21 ➡ Pendant la construction des immeubles de grande hauteur, des visites peuvent être faites sur place par la commission, soit de sa propre initiative, soit à la demande du maire ou du représentant de l'Etat dans le département.

Art. R122-22 ➡ L'occupation totale ou partielle de l'immeuble est subordonnée à la constatation du respect des prescriptions de sécurité. Le propriétaire adresse à cet effet une demande au maire qui se prononce après avis de la commission.

Art. R122-23 ➡ La commission visite l'immeuble à la demande du maire ; elle se fait présenter le registre de sécurité et les rapports de vérification établis par les personnes ou organismes agréés ; elle procède aux contrôles qu'elle juge utiles. Le propriétaire est tenu d'assister à cette visite.

Art. R122-24 ➡ Les compartiments d'un immeuble en cours de construction peuvent être occupés si le personnel de sécurité et les équipements de secours correspondants ont été mis en place et sont en mesure de remplir leurs fonctions. Le maire fixe, le cas échéant, après avis de la commission, les conditions spéciales à observer tant pour la poursuite des travaux que pour l'isolement du chantier par rapport au reste de l'immeuble.

Art. R122-25 ➡ La décision du maire est notifiée directement au propriétaire ; une ampliation en est transmise au représentant de l'Etat dans le département.

Art. R122-26 ➡ Après achèvement des travaux ou dans le cas d'occupation partielle, le représentant de l'Etat dans le département fait procéder dans le centre de secours concerné à l'inscription de l'immeuble sur le répertoire des constructions pour lesquelles les services publics de secours et de lutte contre l'incendie doivent établir un plan d'intervention.

Art. R122-27 ➡ Un fichier départemental de contrôle des immeubles de grande hauteur est établi et tenu à jour par le représentant de l'Etat dans le département.

Art. R122-28 ➡ Pendant l'occupation de l'immeuble, la commission peut procéder à des visites de contrôle périodiques ou inopinées des parties communes de tous les immeubles de grande hauteur. Les propriétaires sont tenus d'assister aux visites dont ils ont été avisés.

A l'issue de chaque visite de la commission, il est dressé un procès-verbal qui constate notamment la bonne exécution des prescriptions formulées à l'occasion d'une visite antérieure et mentionne éventuellement les mesures proposées. Le maire notifie ce procès-verbal au propriétaire qui dispose d'un délai de quinze jours pour faire connaître ses observations. Passé ce délai, le maire lui notifie les décisions prises.

Art. R122-29 ➡ Il doit être tenu, par le propriétaire, un registre de sécurité sur lequel sont portés les renseignements indispensables au contrôle de la sécurité, en particulier :

Les diverses consignes établies en cas d'incendie ;

L'état nominatif et hiérarchique des personnes appartenant au service de sécurité de l'immeuble ;

L'état et les plans de situation des moyens mis à la disposition de ce service ;

Les dates des exercices de sécurité ;

Les dates des diverses vérifications et contrôles ainsi que les observations ou rapports auxquels ils ont donné lieu.

Le registre de sécurité est soumis chaque année au visa du maire. Il doit être présenté lors des contrôles administratifs.

Chapitre III : Protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public.

Art. R*123-1 ➔ *Le présent chapitre fixe les dispositions destinées à assurer la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.*

Section 1 : Définition et application des règles de sécurité.

Art. R*123-2 ➔ *Pour l'application du présent chapitre, constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.*

Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

Art. R*123-3 ➔ *Les constructeurs, propriétaires et exploitants des établissements recevant du public sont tenus, tant au moment de la construction qu'au cours de l'exploitation, de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes ; ces mesures sont déterminées compte tenu de la nature de l'exploitation, des dimensions des locaux, de leur mode de construction, du nombre de personnes pouvant y être admises et de leur aptitude à se soustraire aux effets d'un incendie.*

Nota : Conformément au décret n° 2009-1119 du 16 septembre 2009, article 5, les dispositions de son article 4 sont applicables aux demandes de permis de construire et aux demandes d'autorisations relatives aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur prévues par les articles L. 111-8 et L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation, déposées à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication du présent décret.

Art. R*123-4 ➔ *Les bâtiments et les locaux où sont installés les établissements recevant du public doivent être construits de manière à permettre l'évacuation rapide et en bon ordre de la totalité des occupants ou leur évacuation différée si celle-ci est rendue nécessaire. Ils doivent avoir une ou plusieurs façades en bordure de voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.*

Nota : Conformément au décret n° 2009-1119 du 16 septembre 2009, article 5, les dispositions de son article 4 sont applicables aux demandes de permis de construire et aux demandes d'autorisations relatives aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur prévues par les articles L. 111-8 et L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation, déposées à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication du présent décret.

Art. R*123-5 ➔ *Les matériaux et les éléments de construction employés tant pour les bâtiments et locaux que pour les aménagements intérieurs doivent présenter, en ce qui concerne leur comportement au feu, des qualités de réaction et de résistance appropriées aux risques courus. La qualité de ces matériaux et éléments fait l'objet d'essais et de vérifications en rapport avec l'utilisation à laquelle ces matériaux et éléments sont destinés. Les constructeurs, propriétaires, installateurs et exploitants sont tenus de s'assurer que ces essais et vérifications ont eu lieu.*

Art. R*123-6 ➔ *L'aménagement des locaux, la distribution des différentes pièces et éventuellement leur isolement doivent assurer une protection suffisante, compte tenu des risques courus, aussi bien des personnes fréquentant l'établissement que de celles qui occupent des locaux voisins.*

Art. R*123-7 ➔ *Les sorties, les éventuels espaces d'attente sécurisés et les dégagements intérieurs qui y conduisent doivent être aménagés et répartis de telle façon qu'ils permettent l'évacuation ou la mise à l'abri préalable rapide et sûre des personnes. Leur nombre et leur largeur doivent être proportionnés au nombre de personnes appelées à les utiliser. Tout établissement doit disposer de deux sorties au moins.*

Nota : Conformément au décret n° 2009-1119 du 16 septembre 2009, article 5, les dispositions de son article 4 sont applicables aux demandes de permis de construire et aux demandes d'autorisations relatives aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur prévues par les articles L. 111-8 et L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation, déposées à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication du présent décret.

Art. R*123-8 ➔ L'éclairage de l'établissement lorsqu'il est nécessaire doit être électrique. Un éclairage de sécurité doit être prévu dans tous les cas.

Art. R*123-9 ➔ Le stockage, la distribution et l'emploi de produits explosifs ou toxiques, de tous liquides particulièrement inflammables et de liquides inflammables soumis à autorisation ou à enregistrement en application des articles L. 512-1 ou L. 512-7 du [Code de l'environnement](#) sont interdits dans les locaux et dégagements accessibles au public, sauf dispositions contraires précisées dans le règlement de sécurité.

Art. R*123-10 ➔ Les ascenseurs et monte-charge, les installations d'électricité, de gaz, de chauffage et de ventilation, ainsi que les équipements techniques particuliers à certains types d'établissements doivent présenter des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

Art. R*123-11 ➔ L'établissement doit être doté de dispositifs d'alarme et d'avertissement, d'un service de surveillance et de moyens de secours contre l'incendie appropriés aux risques.

Les établissements situés, même partiellement, en infrastructure, quel que soit leur type, doivent permettre aux services publics qui concourent aux missions de sécurité civile d'assurer la continuité de leurs communications radioélectriques avec les moyens propres à ces services, en tout point de l'établissement.

Les établissements ouverts au public à la date de publication du décret n° 2006-165 du 10 février 2006 doivent se conformer à cette obligation dans un délai de trois ans à compter de cette date.

Art. R*123-12 ➔ Le ministre de l'intérieur précise dans un règlement de sécurité pris après avis de la commission centrale de sécurité prévue à l'article R. 123-29 les conditions d'application des règles définies au présent chapitre. Il indique notamment les conditions dans lesquelles il doit être procédé à l'essai des matériaux, à l'entretien et à la vérification des installations, à l'emploi et à la surveillance des personnes, à l'exécution des travaux.

Le règlement de sécurité comprend des prescriptions générales communes à tous les établissements et d'autres particulières à chaque type d'établissement. Il précise les cas dans lesquels les obligations qu'il définit s'imposent à la fois aux constructeurs, propriétaires, installateurs et exploitants ou à certains de ceux-ci seulement.

La modification du règlement de sécurité est décidée dans les formes définies au premier alinéa du présent article. Le ministre détermine dans quelles limites et sous quelles conditions les prescriptions nouvelles sont appliquées aux établissements en cours d'exploitation.

Art. R*123-13 ➔ Certains établissements peuvent, en raison de leur conception ou de leur disposition particulière, donner lieu à des prescriptions exceptionnelles soit en aggravation, soit en atténuation ; dans ce dernier cas, des mesures spéciales destinées à compenser les atténuations aux règles de sécurité auxquelles il aura été dérogé peuvent être imposées.

Des mesures spéciales destinées à assurer la sécurité des voisins peuvent également être imposées.

Ces prescriptions et ces mesures sont décidées, soit par l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire lorsque la décision est prise au moment de cette délivrance, soit par l'autorité de police dans les autres cas ; elles sont prises après avis de la commission de sécurité compétente mentionnée aux articles R. 123-34 et R. 123-38.

Toutefois, les atténuations aux dispositions du règlement de sécurité ne peuvent être décidées que sur avis conforme de la commission consultative départementale de la protection civile.

Art. R*123-14 ➔ Les établissements dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'établissement sont assujettis à des dispositions particulières déterminées dans le règlement de sécurité. Le maire, après consultation de la commission de sécurité compétente, peut faire procéder à des visites de contrôle dans les conditions fixées aux articles R. 123-45 et R. 123-48 à R. 123-50 afin de vérifier si les règles de sécurité sont respectées.

Lorsque ces établissements disposent de locaux d'hébergement pour le public, les travaux qui conduisent à leur création, à leur aménagement ou à leur modification ne peuvent être exécutés qu'après délivrance de l'autorisation prévue aux articles L. 111-8 et suivants et après avis de la commission de sécurité compétente. Ils sont par ailleurs soumis aux dispositions des articles R. 111-19-14 et R. 123-22 ainsi qu'aux articles R. 123-43 à R. 123-52.

Nota : Conformément au décret n° 2009-1119 du 16 septembre 2009, article 5, les dispositions de son article 4 sont applicables aux demandes de permis de construire et aux demandes d'autorisations relatives aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur prévues par les articles L. 111-8 et L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation, déposées à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication du présent décret.

Art. R*123-15 ➔ Les établissements relevant de personnes de droit public qui n'ont pas le caractère d'établissements publics à caractère industriel ou commercial sont soumis aux dispositions du présent chapitre et du règlement de sécurité dans les conditions définies au présent article et aux articles R. 123-16 et R. 123-17.

Tous les projets de construction sont soumis à l'avis de la commission de sécurité compétente.

Dans le cas d'utilisation de procédés de construction destinés à être répétés, lorsque les projets de base doivent être acceptés ou agréés par le ministre intéressé, ils doivent être en outre soumis à l'avis de la commission centrale de sécurité. Les projets définitifs particuliers à un établissement déterminé sont alors examinés par la commission de sécurité compétente qui prend acte de l'autorisation préalablement intervenue en ce qui concerne les procédés en question et constate la conformité avec le projet de base.

Art. R*123-16 ↔ Des arrêtés du ministre de l'intérieur et des ministres intéressés établissent la liste des établissements dépendant de personnes de droit public où l'application des dispositions destinées à garantir la sécurité contre les risques d'incendie et de panique est assurée sous la responsabilité de fonctionnaires ou agents spécialement désignés.

Ces arrêtés désignent en même temps et pour chaque type d'établissement les catégories de fonctionnaires ou agents responsables respectivement pendant la période de construction et jusqu'à l'ouverture, et en cours d'exploitation.

Pendant la construction, et indépendamment des responsabilités qui incombent aux promoteurs et constructeurs, le responsable désigné veille, pendant toute la durée d'exécution des travaux, à la bonne exécution des prescriptions de sécurité arrêtées après avis de la commission de sécurité. Lors de la réception des travaux et avec le concours et l'avis des membres de la commission de sécurité, il s'assure que ces prescriptions ont été respectées ; il fait toute propositions utiles à l'autorité compétente en ce qui concerne l'ouverture éventuelle de l'établissement.

En cours d'exploitation, le responsable désigné prend ou propose, selon l'étendue de ses compétences administratives, les mesures de sécurité nécessaires et fait visiter l'établissement par la commission de sécurité selon la périodicité prévue par le règlement de sécurité. Les procès-verbaux de visite lui sont remis ; ils sont remis également au chef de service compétent de chaque administration. Il appartient à chacun d'eux de prendre toutes mesures d'urgence et d'en référer à l'autorité compétente. Un exemplaire du procès-verbal est transmis au maire de la commune intéressée.

Le préfet établit, en exécution des arrêtés prévus au premier alinéa du présent article et des instructions complémentaires éventuellement données au chef de service compétent, la liste des fonctionnaires chargés de suivre l'application des dispositions réglementaires.

Art. R*123-17 ↔ Les ministres intéressés et le ministre de l'intérieur fixent, après consultation de la commission centrale, les règles de sécurité et les modalités de contrôle applicables :

Aux locaux qui, étant situés sur le domaine public du chemin de fer, sont rigoureusement indispensables à l'exploitation de celui-ci ;

Aux établissements pénitentiaires ;

Aux établissements militaires désignés par arrêté du ministre de l'intérieur et du ministre des armées.

Section 2 : Classement des établissements.

Art. R*123-18 ↔ Les établissements, répartis en types selon la nature de leur exploitation, sont soumis aux dispositions générales communes et aux dispositions particulières qui leur sont propres.

Art. R*123-19 ↔ Les établissements sont, en outre, quel que soit leur type, classés en catégories, d'après l'effectif du public et du personnel. L'effectif du public est déterminé, suivant le cas, d'après le nombre de places assises, la surface réservée au public, la déclaration contrôlée du chef de l'établissement ou d'après l'ensemble de ces indications.

Les règles de calcul à appliquer sont précisées, suivant la nature de chaque établissement, par le règlement de sécurité.

Pour l'application des règles de sécurité, il y a lieu de majorer l'effectif du public de celui du personnel n'occupant pas des locaux indépendants qui possèderaient leurs propres dégagements.

Les catégories sont les suivantes :

1ère catégorie : au-dessus de 1500 personnes ;

2e catégorie : de 701 à 1500 personnes ;

3e catégorie : de 301 à 700 personnes ;

4e catégorie : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements compris dans la 5e catégorie ;

5e catégorie : établissements faisant l'objet de l'article R. 123-14 dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

Art. R*123-20 → Les établissements recevant du public qui ne correspondent à aucun des types définis par le règlement de sécurité sont néanmoins assujettis aux prescriptions du présent chapitre.

Les mesures de sécurité à y appliquer sont précisées, après avis de la commission de sécurité compétente, en tenant compte de celles qui sont imposées aux types d'établissements dont la nature d'exploitation se rapproche le plus de celle qui est envisagée.

Art. R*123-21 → La répartition en types d'établissements prévue à l'article R. 123-18 ne s'oppose pas à l'existence, dans un même bâtiment, de plusieurs exploitations de types divers ou de types similaires dont chacune, prise isolément, ne répondrait pas aux conditions d'implantation et d'isolement prescrites au règlement de sécurité. Ce groupement ne doit toutefois être autorisé que si les exploitations sont placées sous une direction unique, responsable auprès des autorités publiques des demandes d'autorisation et de l'observation des conditions de sécurité tant pour l'ensemble des exploitations que pour chacune d'entre elles.

Ce groupement doit faire l'objet d'un examen spécial de la commission de sécurité compétente qui, selon la catégorie, le type et la situation de chacune des exploitations composant le groupement, détermine les dangers que présente pour le public l'ensemble de l'établissement et propose les mesures de sécurité jugées nécessaires.

Tout changement dans l'organisation de la direction, qu'il s'agisse ou non d'un démembrement de l'exploitation, doit faire l'objet d'une déclaration au maire qui impose, après avis de la commission de sécurité compétente, les mesures complémentaires rendues éventuellement nécessaires par les modifications qui résultent de cette nouvelle situation.

Section 3 : Dossier permettant de vérifier la conformité d'un établissement recevant le public avec les règles de sécurité.

Art. R123-22 → Le dossier permettant de vérifier la conformité d'un établissement recevant le public avec les règles de sécurité, prévu par le b de l'article R. 111-19-17, comprend les pièces suivantes : 1° Une notice descriptive précisant les matériaux utilisés tant pour le gros oeuvre que pour la décoration et les aménagements intérieurs ; 2° Un ou plusieurs plans indiquant les largeurs des passages affectés à la circulation du public, tels que dégagements, escaliers, sorties, la ou les solutions retenues pour l'évacuation de chaque niveau de la construction en tenant compte des différents types et situations de handicap ainsi que les caractéristiques des éventuels espaces d'attente sécurisés. Ces plans et tracés de même que leur présentation doivent être conformes aux normes en vigueur.

Un arrêté du ministre chargé de la sécurité civile précise, en tant que de besoin, le contenu des documents.

Nota : Conformément au décret n° 2009-1119 du 16 septembre 2009, article 5, les dispositions de son article 4 sont applicables aux demandes de permis de construire et aux demandes d'autorisations relatives aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur prévues par les articles L. 111-8 et L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation, déposées à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication du présent décret.

Section 4 : Mesures d'exécution et de contrôle

Sous-section 1 : Généralités.

Art. R*123-27 → Le maire assure, en ce qui le concerne, l'exécution des dispositions du présent chapitre.

Art. R*123-28 → Le représentant de l'Etat dans le département peut prendre, pour toutes les communes du département ou pour plusieurs d'entre elles, ainsi que dans tous les cas où il n'y est pas pourvu par les autorités municipales, toutes mesures relatives à la sécurité dans les établissements recevant du public.

Ce droit n'est exercé à l'égard des établissements d'une seule commune ou à l'égard d'un seul établissement qu'après qu'une mise en demeure adressée au maire est restée sans résultat.

Sous-section 2 : Commissions de sécurité.

Art. R*123-29 → Il est créé auprès du ministre de l'intérieur une commission centrale de sécurité.

Cette commission, dont les membres sont nommés par arrêté du ministre de l'intérieur, comprend :

1. Des membres permanents, à savoir :

- quatre représentants du ministre de l'intérieur ;

- deux représentants du ministre chargé de la construction et de l'habitation ;

- un représentant de chacun des ministres chargés respectivement de l'éducation, de la culture, des installations classées, de l'industrie, du commerce et de l'artisanat, de la santé, du travail, de l'information, de la jeunesse et des sports, du tourisme ;
 - le préfet de Paris ;
 - le préfet de police ;
 - deux représentants de l'Etat dans le département désignés par le ministre de l'intérieur ;
 - deux maires désignés par le ministre de l'intérieur ;
 - deux conseillers généraux désignés par le ministre de l'intérieur ;
 - le général commandant la brigade des sapeurs-pompiers de Paris ;
 - l'architecte en chef et le directeur du laboratoire central de la préfecture de police ;
 - l'ingénieur général, chef du service technique des travaux neufs, l'ingénieur général, chef du service des bâtiments, et l'architecte général de la ville de Paris ;
 - le président de la fédération nationale des sapeurs-pompiers ;
 - un représentant de l'union technique de l'électricité ;
 - un représentant de l'association technique du gaz de France ;
 - cinq membres désignés par le ministre de l'intérieur en raison de leur compétence.
2. Des membres qui ne sont appelés à siéger que pour les affaires de leur compétence, à savoir :
- le directeur général du centre national de la cinématographie ;
 - deux représentants des exploitants des établissements de spectacles ;
 - deux représentants des exploitants des autres établissements ;
 - deux représentants du personnel des établissements de spectacles ;
 - deux représentants du personnel des autres établissements ;
 - un représentant de l'institut national de la consommation ;
 - le cas échéant, tout représentant des ministres qui ne sont pas désignés ci-dessus.

Nota : Décret n° 2009-621 du 6 juin 2009 article 1: Les dispositions réglementaires instituant les commissions administratives à caractère consultatif dont la liste est annexée au présent décret sont prorogées pour une durée de cinq ans. (Commission centrale et commissions locales de sécurité).

Art. R*123-30 ➡ La commission centrale de sécurité est présidée par le ministre de l'intérieur ou un de ses représentants.

La durée du mandat des membres qui ne sont pas désignés ès qualités est de trois ans. En cas de décès ou de démission de l'un d'entre eux en cours de mandat, son remplaçant est désigné pour la durée du mandat qui reste à courir.

Tout membre désigné pour siéger au sein de la commission peut, en cas d'empêchement, se faire remplacer.

Le secrétariat de la commission est assuré par un agent de la direction de la sécurité civile.

Nota : Décret n° 2009-621 du 6 juin 2009 article 1: Les dispositions réglementaires instituant les commissions administratives à caractère consultatif dont la liste est annexée au présent décret sont prorogées pour une durée de cinq ans. (Commission centrale et commissions locales de sécurité).

Art. R*123-31 ➡ La Commission centrale de sécurité est appelée à donner son avis sur toutes les questions relatives à la protection contre l'incendie et la panique dans les établissements soumis aux chapitres II et III du titre II du livre Ier ainsi que sur toutes les questions que le ministre de l'intérieur soumet à son examen.

Elle est obligatoirement consultée sur les projets de modification du règlement de sécurité ainsi que dans le cas prévu au troisième alinéa de l'article R. 123-15.

Nota : Décret n° 2009-621 du 6 juin 2009 article 1: Les dispositions réglementaires instituant les commissions administratives à caractère consultatif dont la liste est annexée au présent décret sont prorogées pour une durée de cinq ans. (Commission centrale et commissions locales de sécurité).

Art. R*123-32 ➡ Le ministre de l'intérieur, après avis de la commission centrale de sécurité, peut constituer au sein de cette commission une sous-commission permanente et des sous-commissions techniques dont il fixe les attributions.

Ces sous-commissions peuvent recevoir des délégations de la commission centrale.

Nota : Décret n° 2009-621 du 6 juin 2009 article 1: Les dispositions réglementaires instituant les commissions administratives à caractère consultatif dont la liste est annexée au présent décret sont prorogées pour une durée de cinq ans. (Commission centrale et commissions locales de sécurité).

Art. R*123-33 ➡ La commission centrale et les sous-commissions peuvent s'adjoindre pour leurs travaux, en tant que de besoin, et à titre consultatif, toute personne qualifiée par sa compétence.

La commission et les sous-commissions sont convoquées à l'initiative du ministre de l'intérieur.

Nota : Décret n° 2009-621 du 6 juin 2009 article 1: Les dispositions réglementaires instituant les commissions administratives à caractère consultatif dont la liste est annexée au présent décret sont prorogées pour une durée de cinq ans. (Commission centrale et commissions locales de sécurité).

Art. R*123-34 ➔ La commission de sécurité compétente à l'échelon du département est la commission consultative départementale de la protection civile instituée par le décret n° 65-1048 du 2 décembre 1965, modifié par le décret n° 70-818 du 10 septembre 1970.

Art. R*123-35 ➔ La commission consultative départementale de la protection civile est l'organe technique d'étude, de contrôle et d'information du représentant de l'Etat dans le département et du maire. Elle assiste ces derniers dans l'application des mesures de police et de surveillance qu'ils sont appelés à prendre en vue d'assurer la protection contre l'incendie et la panique dans les établissements soumis au présent chapitre.

Elle est chargée notamment :

D'examiner les projets de construction, d'extension, d'aménagement et de transformation des établissements, que l'exécution des projets soit ou ne soit pas subordonnée à la délivrance d'un permis de construire ;

De procéder aux visites de réception, prévues à l'article R. 123-45, desdits établissements et de donner son avis sur la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux d'achèvement prévue par l'article L. 462-1 du *Code de l'urbanisme* et sur la délivrance de l'autorisation d'ouverture des établissements ;

De procéder, soit de sa propre initiative, soit à la demande du maire ou du représentant de l'Etat dans le département, à des contrôles périodiques ou inopiné sur l'observation des dispositions réglementaires.

Art. R*123-36 ➔ La commission consultative départementale de la protection civile est seule compétente pour donner un avis se rapportant aux établissements classés dans la 1^{re} catégorie prévue à l'article R. 123-19.

Elle examine toutes questions et demandes d'avis présentées par les maires ou par les commissions d'arrondissement ou les commissions communales ou intercommunales.

En cas d'avis défavorable donné par ces commissions, les exploitants peuvent demander que la question soit soumise à la commission départementale.

La commission départementale propose au représentant de l'Etat dans le département le renvoi au ministre de l'intérieur des dossiers pour lesquels il apparaît opportun de demander l'avis de la commission centrale de sécurité.

Art. R*123-37 ➔ Après avis de la commission consultative départementale de la protection civile, le représentant de l'Etat dans le département peut constituer des sous-commissions dont il fixe la compétence et charger certains membres de la visite des établissements assujettis au présent chapitre.

Art. R*123-38 ➔ Après avis de la commission consultative départementale de la protection civile, le représentant de l'Etat dans le département peut créer des commissions de sécurité d'arrondissement et, en cas de besoin et après consultation des maires, des commissions communales ou intercommunales.

Il en fixe la composition.

Art. R*123-39 ➔ Le représentant de l'Etat dans le département fixe les attributions et les circonscriptions des commissions de sécurité mentionnées à l'article R. 123-38. Il peut notamment, sauf dans les cas prévus à l'article R. 123-36, charger ces commissions d'étudier, aux lieux et places de la commission consultative départementale de la protection civile, certaines catégories d'affaires qui relèvent normalement de la compétence de cette dernière.

Art. R*123-40 ➔ La commission d'arrondissement est présidée par le sous-préfet. La commission communale ou intercommunale est présidée, soit par le maire de la commune où elle a son siège, soit, si sa compétence s'étend sur toute la circonscription d'une communauté urbaine ou d'un district urbain, par le président de la communauté ou district, soit, si sa compétence est celle d'un syndicat intercommunal à vocations multiples, par le président de ce syndicat.

Art. R*123-41 ➔ Les commissions se réunissent sur convocation de leur président ou à la demande du représentant de l'Etat dans le département.

Lorsqu'il ne préside pas la commission, chaque maire assiste de droit, avec voix délibérative, à la réunion où il est procédé à l'examen des affaires concernant des établissements situés dans sa commune.

Les représentants des administrations intéressées ainsi qu'une ou plusieurs personnes qualifiées par leur compétence peuvent être désignés pour siéger à la commission d'arrondissement, à la commission communale ou intercommunale de sécurité avec voix consultative.

Le secrétariat est assuré selon le cas par un fonctionnaire ou un agent de la sous-préfecture, de la commune ou de l'établissement public.

Art. R*123-42 ➔ Les membres permanents de la commission centrale de sécurité dûment accrédités par le ministre de l'intérieur ont accès à toute heure dans chaque établissement soumis à la présente réglementation.

Les membres permanents de la commission consultative départementale de la protection civile, des commissions de sécurité d'arrondissement et des commissions communales et intercommunales de sécurité, ou leurs représentants dûment mandatés, ont accès dans les établissements qu'ils sont appelés à visiter sur présentation d'une commission délivrée à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département.

Sous-section 3 : Organisation du contrôle des établissements.

Art. R*123-43 ➡ *Les constructeurs, installateurs et exploitants sont tenus, chacun en ce qui le concerne, de s'assurer que les installations ou équipements sont établis, maintenus et entretenus en conformité avec les dispositions de la présente réglementation. A cet effet, ils font respectivement procéder pendant la construction et périodiquement en cours d'exploitation aux vérifications nécessaires par les organismes ou personnes agréés dans les conditions fixées par arrêté du ministre de l'intérieur. Le contrôle exercé par l'administration ou par les commissions de sécurité ne les dégage pas des responsabilités qui leur incombent personnellement. Le silence gardé pendant plus de quatre mois sur la demande d'agrément présentée en application de l'alinéa précédent vaut décision de rejet.*

Nota : Conformément au décret n° 2009-1119 du 16 septembre 2009, article 5, les dispositions de son article 4 sont applicables aux demandes de permis de construire et aux demandes d'autorisations relatives aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur prévues par les articles L. 111-8 et L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation, déposées à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication du présent décret.

Art. R*123-44 ➡ *Les procès-verbaux et comptes rendus des vérifications prévues à l'article précédent sont tenus à la disposition des membres des commissions de sécurité. Ils sont communiqués au maire.*

Le maire, après avis de la commission de sécurité compétente, peut imposer des essais et vérifications supplémentaires.

Art. R*123-45 ➡ *Au cours de la construction ou des travaux d'aménagement, des visites peuvent être faites sur place par la commission de sécurité compétente.*

*Avant toute ouverture des établissements au public ainsi qu'avant la réouverture des établissements fermés pendant plus de dix mois, il est procédé à une visite de réception par la commission. Celle-ci propose les modifications de détail qu'elle tient pour nécessaires. Lorsque le projet a fait l'objet d'une étude de sécurité publique en application de l'article R. 111-48 du **Code de l'urbanisme**, un représentant au moins de la sous-commission départementale pour la sécurité publique de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité participe à la visite de réception.*

L'exploitant demande au maire l'autorisation d'ouverture, sauf dans le cas des établissements visés au premier alinéa de l'article R. 123-14 qui ne comportent pas de locaux d'hébergement pour le public.

Art. R*123-46 ➡ *Le maire autorise l'ouverture par arrêté pris après avis de la commission.*

Cet arrêté est notifié directement à l'exploitant soit par voie administrative, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; une ampliation en est transmise au représentant de l'Etat dans le département.

Art. R*123-47 ➡ *La liste des établissements soumis aux dispositions du présent chapitre est établie et mise à jour chaque année par le représentant de l'Etat dans le département après avis de la commission consultative départementale de la protection civile.*

Art. R*123-48 ➡ *Ces établissements doivent faire l'objet, dans les conditions fixées au règlement de sécurité, de visites périodiques de contrôle et de visites inopinées effectuées par la commission de sécurité compétente. Ces visites ont pour but notamment :*

- de vérifier si les prescriptions du présent chapitre ou les arrêtés du représentant de l'Etat dans le département ou du maire pris en vue de son application sont observés et, notamment, si tous les appareils de secours contre l'incendie ainsi que les appareils d'éclairage de sécurité fonctionnent normalement ;
- de vérifier l'application des dispositions permettant l'évacuation des personnes en situation de handicap ;
- de s'assurer que les vérifications prévues à l'article R. 123-43 ont été effectuées ;
- de suggérer les améliorations ou modifications qu'il y a lieu d'apporter aux dispositions et à l'aménagement desdits établissements dans le cadre de la présente réglementation ;
- d'étudier dans chaque cas d'espèce les mesures d'adaptation qu'il y a lieu d'apporter éventuellement aux établissements existants.

Nota : Conformément au décret n° 2009-1119 du 16 septembre 2009, article 5, les dispositions de son article 4 sont applicables aux demandes de permis de construire et aux demandes d'autorisations relatives aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur prévues par les articles L. 111-8 et L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation, déposées à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication du présent décret.

Art. R*123-49 ➡ Les exploitants sont tenus d'assister à la visite de leur établissement ou de s'y faire représenter par une personne qualifiée.

A l'issue de chaque visite, il est dressé un procès-verbal. Le maire notifie le résultat de ces visites et sa décision aux exploitants soit par la voie administrative, soit par lettre recommandée avec accusé de réception.

Art. R*123-50 ➡ Les services de police et de gendarmerie peuvent, pendant les heures d'ouverture, vérifier la régularité de la situation administrative des établissements recevant du public et relever les infractions aux règles de sécurité.

Art. R*123-51 ➡ Dans les établissements soumis aux prescriptions du présent chapitre, il doit être tenu un registre de sécurité sur lequel sont reportés les renseignements indispensables à la bonne marche du service de sécurité et, en particulier : - l'état du personnel chargé du service d'incendie ;

- les diverses consignes, générales et particulières, établies en cas d'incendie y compris les consignes d'évacuation prenant en compte les différents types de handicap ;

- les dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu ;

- les dates des travaux d'aménagement et de transformation, leur nature, les noms du ou des entrepreneurs et, s'il y a lieu, de l'architecte ou du technicien chargés de surveiller les travaux.

Nota : Conformément au décret n° 2009-1119 du 16 septembre 2009, article 5, les dispositions de son article 4 sont applicables aux demandes de permis de construire et aux demandes d'autorisations relatives aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur prévues par les articles L. 111-8 et L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation, déposées à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication du présent décret.

Section 5 : Sanctions administratives.

Art. R*123-52 ➡ Sans préjudice de l'exercice par les autorités de police de leurs pouvoirs généraux, la fermeture des établissements exploités en infraction aux dispositions du présent chapitre peut être ordonnée par le maire, ou par le représentant de l'Etat dans le département dans les conditions fixées aux articles R. 123-27 et R. 123-28.

La décision est prise par arrêté après avis de la commission de sécurité compétente. L'arrêté fixe, le cas échéant, la nature des aménagements et travaux à réaliser ainsi que les délais d'exécution.

Section 6 : Dispositions diverses.

Art. R*123-53 ➡ Le préfet de police et les représentants de l'Etat dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne fixent, chacun en ce qui le concerne, la composition et les modalités de fonctionnement des commissions de sécurité.

Art. R*123-54 ➡ Les établissements existants qui sont établis et fonctionnent en conformité avec les dispositions des décrets, abrogés par le décret n° 73-1007 du 31 octobre 1973, ainsi que les projets de construction ou de mise en conformité déposés et acceptés par le maire avant le 1er mars 1974 sont réputés satisfaire aux prescriptions réglementaires.

Art. R*123-55 ➡ Les établissements existants qui n'étaient pas assujettis à la réglementation antérieure ou qui ne répondaient pas aux dispositions de cette réglementation sont soumis aux prescriptions du présent chapitre, compte tenu des dispositions figurant à ce sujet dans le règlement de sécurité. Toutefois, lorsque l'application de cette réglementation entraîne des transformations immobilières importantes, ces transformations ne peuvent être imposées que s'il y a danger grave pour la sécurité du public.

Chapitre IV : Adaptation des constructions pour le temps de guerre.

Art. R124-1 ➡ Les règles à adopter, pour la protection de la population dans les agglomérations importantes contre les dangers résultant d'attaques aériennes, par l'adaptation des textes fixant le mode de construction des bâtiments, sont établies conformément au décret du 24 février 1939 portant règlement d'administration publique

pour l'application de l'article 10 de la loi du 11 juillet 1938 sur l'organisation générale de la nation en temps de guerre et, notamment, ses articles [1er](#) à 9.

Chapitre V : Sécurité de certains équipements d'immeubles par destination.

Section 1 : Sécurité des ascenseurs

Sous-section 1 : Mise en sécurité des ascenseurs.

[Art. R125-1](#) ↔ Les ascenseurs auxquels s'appliquent les dispositions de la présente section sont les appareils qui desservent de manière permanente les niveaux de bâtiments et de constructions à l'aide d'une cabine qui se déplace le long de guides rigides dont l'inclinaison sur l'horizontale est supérieure à 15 degrés et qui est destinée au transport soit de personnes, soit de personnes et d'objets, soit uniquement d'objets dès lors qu'elle est accessible sans difficulté à une personne et qu'elle est équipée d'éléments de commande situés à l'intérieur ou à portée de la personne qui s'y trouve.

Sont également regardés comme des ascenseurs les appareils qui se déplacent selon une course parfaitement fixée dans l'espace, même s'ils ne se déplacent pas le long de guides rigides, notamment les ascenseurs guidés par des ciseaux.

[Art. R125-1-1](#) ↔ La sécurité d'un ascenseur consiste à assurer :

1. La fermeture des portes palières ;
2. L'accès sans danger des personnes à la cabine ;
3. La protection des utilisateurs contre les chocs provoqués par la fermeture des portes ;
4. La prévention des risques de chute et d'écrasement de la cabine ;
5. La protection contre les dérèglements de la vitesse de la cabine ;
6. La mise à la disposition des utilisateurs de moyens d'alerte et de communication avec un service d'intervention ;
7. La protection des circuits électriques de l'installation ;
8. L'accès sans danger des personnels d'intervention aux locaux des machines, aux équipements associés et aux espaces parcourus par la cabine ;
9. L'impossibilité pour toute personne autre que les personnels d'intervention d'accéder aux locaux des machines, aux équipements associés et aux espaces parcourus par la cabine.

La réalisation de ces objectifs de sécurité repose, pour les ascenseurs installés après le 27 août 2000, sur le respect des exigences essentielles de sécurité prévues à l'article 3 du décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs et, pour les autres ascenseurs, sur la mise en oeuvre des dispositifs ou des mesures équivalentes prévues aux articles [R. 125-1-2](#) et [R. 125-1-3](#), ainsi que, pour l'ensemble des ascenseurs, sur le respect des obligations d'entretien prévues aux articles [R. 125-2](#) à [R. 125-2-6](#).

[Art. R125-1-2](#) ↔ Le propriétaire d'un ascenseur installé avant le 27 août 2000 qui ne répond pas aux objectifs de sécurité mentionnés à l'article [R. 125-1-1](#) met en place les dispositifs de sécurité suivants : I.-Avant le 31 décembre 2010. 1. Des serrures munies de dispositifs de contrôle de la fermeture et du verrouillage des portes palières ; 2. Lorsqu'il est nécessaire de prévenir des actes de nature à porter atteinte au verrouillage de la porte palière, un dispositif empêchant ou limitant de tels actes ; 3. Un dispositif de détection de la présence des personnes destiné à les protéger contre le choc des portes coulissantes lors de leur fermeture ; 4. La clôture de la gaine d'ascenseur empêchant l'accès à cette gaine et aux éléments de déverrouillage des serrures de porte palière ; 5. Pour les ascenseurs électriques, un parachute de cabine et un limiteur de vitesse en descente ; 6. Un dispositif destiné à éviter toute chute en gaine lorsque la cabine est immobilisée en dehors de la zone de déverrouillage ; 7. Une commande de manoeuvre d'inspection et d'arrêt de la cabine en vue de protéger les personnels d'intervention opérant sur le toit de la cabine, en gaine ou en cuvette ; 8. Des dispositifs permettant aux personnels d'intervention d'accéder sans danger aux locaux de machines ou de poulies ; 9. Un système de verrouillage des portes et portillons destinés à la visite technique de la gaine et de la cuvette ainsi que des portes de secours, avec une commande automatique

de l'arrêt de l'ascenseur lors de l'ouverture de ces portes et portillons par les personnels d'intervention. II.-Avant le 3 juillet 2013 : 1. Dans les ascenseurs installés avant le 1er janvier 1983, un système de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine de nature à assurer, à tous les niveaux desservis, un accès sans danger ainsi que l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ; 2. Un système de téléalarme entre la cabine et un service d'intervention et un éclairage de secours en cabine ; 3. Une résistance mécanique suffisante des portes palières lorsqu'elles comportent un vitrage ; 4. Pour les ascenseurs hydrauliques, un système de prévention des risques de chute libre, de dérive et d'excès de vitesse de la cabine ; 5. Une protection avec marquage ou signalisation éliminant le risque de contact direct des personnels d'intervention avec des composants ou conducteurs nus sous tension, dans les armoires de commande, les armoires électriques et les tableaux d'arrivée de courant ; 6. Un dispositif de protection des personnels d'intervention contre le risque de happement par les organes mobiles de transmission, notamment les poulies, câbles ou courroies ; 7. Un éclairage fixe du local de machines ou de poulies assurant un éclairage suffisant des zones de travail et de circulation. III.-Avant le 3 juillet 2018 : 1. Dans les ascenseurs installés après le 31 décembre 1982, un système de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine pour assurer, à tous les niveaux desservis, un accès sans danger ainsi que l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ; 2. Dans les ascenseurs électriques à adhérence, un système de protection contre la vitesse excessive de la cabine en montée. Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'industrie précise, en fonction des caractéristiques des installations, les prescriptions techniques relatives à ces dispositifs.

Art. R125-1-3 ➡ A la place de tout ou partie des dispositifs de sécurité mentionnés à l'article R. 125-1-2, le propriétaire d'un ascenseur peut mettre en oeuvre des mesures équivalentes si celles-ci ont préalablement obtenu l'accord d'une personne remplissant les conditions prévues à l'article R. 125-2-5. Cet accord, formulé par écrit et assorti d'une analyse de risques établissant que l'ascenseur satisfait aux exigences de sécurité mentionnées à l'article R. 125-1-1, est remis au propriétaire.

Art. R125-1-4 ➡ Lorsqu'il estime que les caractéristiques de l'ascenseur font obstacle à la mise en oeuvre d'un des dispositifs prévus à l'article R. 125-1-2 ou d'une mesure équivalente au sens de l'article R. 125-1-3, le propriétaire fait réaliser une expertise technique par une personne relevant de l'une des catégories mentionnées au I de l'article R. 125-2-5. Cette personne donne son avis sur l'impossibilité alléguée et, le cas échéant, sur les mesures compensatoires que le propriétaire prévoit de mettre en oeuvre pour tenir compte des objectifs de sécurité définis à l'article R. 125-1-1.

Le propriétaire recourt à la même procédure s'il estime que la mise en oeuvre d'un des dispositifs prévus à l'article R. 125-1-2 serait de nature à faire obstacle à l'accès des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou à porter atteinte à la conservation du patrimoine historique que représentent l'immeuble ou certains de ses éléments ayant une valeur artistique ou technique remarquable.

Le propriétaire met en oeuvre la procédure d'expertise technique et, s'il y a lieu, les mesures compensatoires, dans les délais prévus à l'article R. 125-1-2 pour les dispositifs qu'elles remplacent.

Sous-section 2 : Entretien et contrôle technique.

Art. R125-2 ➡ L'entretien d'un ascenseur a pour objet d'assurer son bon fonctionnement et de maintenir le niveau de sécurité résultant de l'application du décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs ou de l'application des articles R. 125-1-2 à R. 125-1-4.

A cet effet, le propriétaire d'une installation d'ascenseur prend les dispositions minimales suivantes :

1° Opérations et vérifications périodiques :

- a) Une visite toutes les six semaines en vue de surveiller le fonctionnement de l'installation et effectuer les réglages nécessaires ;
- b) La vérification toutes les six semaines de l'efficacité des serrures des portes palières et, s'il y a lieu, des dispositifs empêchant ou limitant les actes portant atteinte au verrouillage des portes palières ;
- c) L'examen semestriel du bon état des câbles et la vérification annuelle des parachutes ;
- d) Le nettoyage annuel de la cuvette de l'installation, du toit de cabine et du local des machines ;
- e) La lubrification et le nettoyage des pièces ;

2° Opérations occasionnelles :

- a) La réparation ou le remplacement, si elles ne peuvent pas être réparées, des petites pièces de l'installation présentant des signes d'usure excessive ;

b) Les mesures d'entretien spécifiques destinées à supprimer ou atténuer les défauts présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil qu'aura repérés le contrôle technique mentionné à l'article R. 125-2-7 ;

c) En cas d'incident, les interventions pour dégager des personnes bloquées en cabine ainsi que le dépannage et la remise en fonctionnement normal de l'ascenseur.

En outre, lorsque des pièces importantes de l'installation, autres que celles mentionnées au a du 2°, sont usées, le propriétaire fait procéder à leur réparation ou à leur remplacement si elles ne peuvent pas être réparées.

Art. R125-2-1 ↔ I. - Le propriétaire passe un contrat d'entretien écrit avec une entreprise dont le personnel chargé de l'entretien doit avoir reçu une formation appropriée dans les conditions prévues à l'article 9 du décret n° 95-826 du 30 juin 1995 fixant les prescriptions particulières de sécurité applicables aux travaux effectués sur les ascenseurs, ascenseurs de charges, escaliers mécaniques, trottoirs roulants et installations de parcage automatique de véhicules. Le contrat comporte les clauses minimales suivantes :

- a) L'exécution des obligations prescrites à l'article R. 125-2, exception faite de son dernier alinéa ;
- b) La durée du contrat, qui ne peut être inférieure à un an, les modalités de sa reconduction ou de sa résiliation ;
- c) Les conditions de disponibilité et de fourniture des pièces de rechange, et l'indication du délai garanti pour le remplacement des pièces mentionnées au a du 2° de l'article R. 125-2 ;
- d) La description, établie contradictoirement, de l'état initial de l'installation ;
- e) La mise à jour du carnet d'entretien ;
- f) Les garanties apportées par les contrats d'assurances de l'entreprise d'entretien ;
- g) Les pénalités encourues en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution des obligations contractuelles ainsi que les modalités de règlement des litiges ;
- h) Les conditions et modalités de recours éventuel à des sous-traitants ;
- i) Les conditions dans lesquelles peuvent être passés des avenants ;
- j) La formule détaillée de révision des prix.

II. - Lors de la signature du contrat, le propriétaire remet à l'entreprise la notice des instructions nécessaires au maintien en bon état de fonctionnement de l'ascenseur. Cette notice comporte une description des caractéristiques de l'installation. A défaut, l'entreprise élabore ce document. En fin de contrat, la notice d'instructions est remise au propriétaire.

Lors de la signature du contrat, l'entreprise remet au propriétaire, à titre d'information, un document décrivant l'organisation de son plan d'entretien.

III. - Les visites, opérations et interventions effectuées en exécution du contrat d'entretien font l'objet de comptes rendus dans un carnet d'entretien tenu à jour. En outre, l'entreprise remet au propriétaire un rapport annuel d'activité.

IV. - Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'industrie établit la liste des petites pièces mentionnées au a du 2° de l'article R. 125-2-1 et précise, en tant que de besoin, le contenu des dispositions minimales d'entretien ainsi que les modalités de tenue du carnet d'entretien.

Art. R125-2-2 ↔ Lorsque le contrat d'entretien comporte, outre les clauses minimales mentionnées à l'article R. 125-2-1, une clause de réparation et de remplacement de pièces importantes, il fait apparaître distinctement les délais d'intervention et la rémunération prévus pour cette prestation.

Art. R125-2-3 ↔ Lorsque le propriétaire ne recourt pas à un prestataire de services mais décide d'assurer par ses propres moyens l'entretien de l'ascenseur, il est tenu au respect des prescriptions de l'article R. 125-2. Il tient à jour le carnet d'entretien et établit un rapport annuel d'activité dans les conditions fixées au III de l'article R. 125-2-1.

Le personnel qu'il emploie pour l'exercice de cette mission doit avoir reçu une formation appropriée dans les conditions prévues à l'article 9 du décret n° 95-826 du 30 juin 1995 fixant les prescriptions particulières de sécurité applicables aux travaux effectués sur les ascenseurs, ascenseurs de charges, escaliers mécaniques, trottoirs roulants et installations de parcage automatique de véhicules.

Art. R125-2-4 ↔ Le propriétaire d'un ascenseur est tenu de faire réaliser tous les cinq ans un contrôle technique de son installation.

Le contrôle technique a pour objet :

- a) De vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état ;

- b) De vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles [R. 125-1-1](#) et [R. 125-1-2](#) et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article [R. 125-1-3](#) sont effectivement mises en oeuvre ;
- c) De repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

[Art. R125-2-5](#) → I. - Pour réaliser le contrôle technique prévu à l'article [R. 125-2-4](#), le propriétaire fait appel, à son choix :

- a) A un contrôleur technique au sens de l'article [L. 111-23](#) qui bénéficie d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les ascenseurs ;
- b) A un organisme habilité dans un des Etats membres de l'Union européenne ou dans l'un des autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen, chargé d'effectuer l'évaluation de la conformité d'ascenseurs soumis au marquage CE et répondant aux critères de l'annexe VII du décret du 24 août 2000 susmentionné ;
- c) A une personne morale employant des salariés dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité par le comité français d'accréditation ou par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation ;
- d) A une personne physique titulaire d'une certification délivrée dans les conditions prévues au c.

Pour l'application des c et d ci-dessus, la certification des compétences est délivrée en fonction de critères de connaissances techniques, d'expérience professionnelle et d'aptitude au contrôle technique dans le domaine des ascenseurs, définis par arrêté du ministre chargé de la construction.

II. - La personne chargée du contrôle technique remet au propriétaire un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des dispositions du deuxième alinéa de l'article [L. 125-2-3](#).

III. - Le propriétaire d'ascenseur tient à la disposition de la personne chargée du contrôle technique le carnet d'entretien et le rapport annuel prévus à l'article [R. 125-2-1](#).

[Art. R125-2-6](#) → La personne qui effectue le contrôle technique établit un rapport indiquant les opérations réalisées et, le cas échéant, les défauts repérés. Dans le mois suivant la fin de l'intervention, elle remet ce rapport au propriétaire.

Celui-ci transmet le rapport à l'entreprise ou à la personne chargée de l'entretien de l'ascenseur et, si des travaux sont rendus nécessaires, aux personnes chargées de leur conception et de leur exécution.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'industrie précise, en tant que de besoin, la nature des mesures de contrôle à effectuer et les modalités d'établissement du rapport de contrôle.

Sous-section 3 : Droit d'information des occupants d'immeubles.

[Art. R125-2-7](#) → Toute personne disposant d'un titre d'occupation dans un immeuble comportant un ascenseur a le droit de consulter, dans les locaux du siège social ou du domicile du propriétaire ou dans ceux de son représentant, le rapport du contrôle technique.

Sur sa demande et à ses frais, elle reçoit du propriétaire la copie écrite de ces documents.

[Art. R125-2-8](#) → En cas de méconnaissance des prescriptions relatives à la mise en place des dispositifs de sécurité et des mesures équivalentes ou compensatoires prévus aux articles [R. 125-1-2](#) à [R. 125-1-4](#), le juge des référés du tribunal de grande instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble peut être saisi afin d'ordonner, éventuellement sous astreinte, la mise en conformité des ascenseurs.

Il peut également lui être demandé d'ordonner le respect des obligations d'entretien, de contrôle technique et d'information prévues par les articles [R. 125-2](#) à [R. 125-2-7](#).

Section 2 : Sécurité des portes automatiques de garage.

[Art. R125-3-1](#) → Toute installation nouvelle de porte automatique de garage dans les bâtiments et groupes de bâtiments d'habitation doit satisfaire aux prescriptions suivantes :

- la porte doit rester solidaire de son support ;
- un système de sécurité doit interrompre immédiatement tout mouvement d'ouverture ou de fermeture de la porte lorsque ce mouvement peut causer un dommage à une personne ;

- lorsque ce système de sécurité est défectueux, le fonctionnement automatique de la porte doit être interrompu ;
- le système de commande de la porte doit être volontaire et personnalisé à moins que la conception de la porte ne permette que son utilisation, même anormale, ne crée aucun danger pour les personnes ;
- l'aire de débattement de la porte doit être correctement éclairée et faire l'objet d'un marquage au sol ;
- tout mouvement de la porte doit être signalé, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, par un feu orange clignotant visible de l'aire de débattement. La signalisation doit précéder le mouvement de la porte ;
- la porte doit pouvoir être manoeuvrée de l'extérieur comme de l'intérieur pour permettre de dégager une personne accidentée. La manoeuvre extérieure est facultative si la pression exercée par la porte est telle qu'elle ne fait pas obstacle au dégagement de la personne accidentée.

Un arrêté du ministre chargé de la construction précise les conditions d'application des sixième et septième alinéas du présent article.

Art. R125-3-2 ➡ Dans les bâtiments et groupes de bâtiments d'habitation, toute nouvelle porte automatique de garage conforme à la norme NF EN 13 241-1, installée conformément aux règles de l'art, est réputée satisfaire aux prescriptions des deuxième à cinquième et huitième alinéas de l'article R. 125-3-1.

Art. R125-4 ➡ Dans les bâtiments et groupes de bâtiments d'habitation, les portes automatiques de garage installées avant le 7 janvier 1992 doivent satisfaire aux prescriptions suivantes :

- la porte doit être équipée de systèmes permettant d'arrêter son mouvement, ou de limiter la force qu'elle exerce, en cas de présence d'une personne dans les zones de fin d'ouverture et de fin de fermeture. Un arrêté des ministres chargés de l'industrie, du logement et de la consommation précise les modalités d'application de cette disposition ;
- le système de commande de la porte doit être volontaire et personnalisé ;
- le volume de débattement de la porte doit être correctement éclairé et l'aire de débattement doit faire l'objet d'un marquage au sol ;
- tout mouvement de la porte doit être signalé tant à l'extérieur qu'à l'intérieur par un feu orange clignotant qui doit être visible de l'aire de débattement. La signalisation doit précéder le mouvement de la porte.

Art. R125-5 ➡ Les propriétaires d'un bâtiment ou groupe de bâtiments d'habitation équipés de portes automatiques de garage sont tenus de les faire entretenir et vérifier périodiquement aux termes de contrats écrits. Toutes les interventions sont consignées dans un livret d'entretien.

Un arrêté des ministres chargés de l'industrie et du logement définit les opérations que devront obligatoirement prévoir ces contrats ainsi que leur périodicité.

Chapitre VI : Protection contre les risques naturels ou miniers.

Art. R126-1 ➡ Les plans de prévention des risques naturels prévisibles prévus par les articles L. 562-1 à L. 562-6 du Code de l'environnement, ou les plans de prévention des risques miniers établis en application de l'article 94 du Code minier, peuvent fixer des règles particulières de construction, d'aménagement et d'exploitation en ce qui concerne la nature et les caractéristiques des bâtiments ainsi que leurs équipements et installations.

Chapitre VII : Gardiennage ou surveillance de certains immeubles d'habitation.

Art. R*127-1 ➡ Afin de satisfaire à l'obligation prévue à l'article L. 127-1 du présent code, le bailleur fait assurer, dans les conditions et selon les modalités prévues au présent chapitre, le gardiennage ou la surveillance des immeubles collectifs à usage locatif dont il a la gestion.

Les dispositions du premier alinéa s'appliquent à tout bailleur dès lors qu'il gère cent logements locatifs ou plus dans un immeuble ou groupe d'immeubles collectifs formant un ensemble situé soit dans une zone urbaine sensible définie au 3° de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995, soit dans une commune dont la population dépasse

25 000 habitants ou qui est comprise dans une aire urbaine d'un seul tenant regroupant au moins 50 000 habitants et dont une ou plusieurs communes comptent plus de 15 000 habitants.

Nota : Décret 2001-1361 2001-12-28 art. 3 : Les dispositions du présent décret sont applicables à compter du 1er janvier 2002 aux logements situés en zone urbaine sensible détenus par les bailleurs définis à l'article R. 127-1 du code de la construction et de l'habitation et remplissant les conditions prévues aux I et II de l'article 1388 bis du code général des impôts et à compter du 1er janvier 2003 aux autres logements détenus par les bailleurs définis au même article R. 127-1.

Art. R*127-2 ➡ *Les fonctions de gardiennage ou de surveillance sont assurées sur l'ensemble de l'année par au moins une personne à temps plein ou équivalent temps plein par tranche de cent logements.*

Les personnes affectées à ces fonctions sont employées par le bailleur en qualité de concierges, de gardiens ou d'employés d'immeuble à usage d'habitation. Le bailleur peut, à titre de complément, recourir à des agents de prévention et de médiation ou à des correspondants de nuit. Le bailleur peut également faire assurer le gardiennage ou la surveillance par un prestataire de services.

Nota : Décret 2001-1361 2001-12-28 art. 3 : Les dispositions du présent décret sont applicables à compter du 1er janvier 2002 aux logements situés en zone urbaine sensible détenus par les bailleurs définis à l'article R. 127-1 du code de la construction et de l'habitation et remplissant les conditions prévues aux I et II de l'article 1388 bis du code général des impôts et à compter du 1er janvier 2003 aux autres logements détenus par les bailleurs définis au même article R. 127-1.

Art. R*127-3 ➡ *Le ou les conseils de concertation locative prévus à l'article 44 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 sont consultés par le bailleur sur le dispositif de gardiennage ou de surveillance qu'il envisage de mettre en oeuvre en application du présent chapitre ainsi que sur ses modifications.*

Nota : Décret 2001-1361 2001-12-28 art. 3 : Les dispositions du présent décret sont applicables à compter du 1er janvier 2002 aux logements situés en zone urbaine sensible détenus par les bailleurs définis à l'article R. 127-1 du code de la construction et de l'habitation et remplissant les conditions prévues aux I et II de l'article 1388 bis du code général des impôts et à compter du 1er janvier 2003 aux autres logements détenus par les bailleurs définis au même article R. 127-1.

Art. R*127-4 ➡ *A la demande du préfet ou, à Paris, du préfet de police, le bailleur lui fait connaître dans les deux mois suivants les mesures qu'il a prises pour l'application des articles R. 127-2 et R. 127-3.*

Art. R*127-5 ➡ *Afin d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux, le bailleur défini à l'article R. 127-1 :*

- a) Installe et entretient un éclairage assurant une bonne visibilité de l'entrée des immeubles et de leurs parties communes, notamment des parcs de stationnement, quand ils sont situés à l'intérieur des locaux ;*
- b) Installe et entretient les systèmes permettant de limiter l'accès aux parties communes des immeubles aux résidents et aux personnes autorisées par les résidents ou habilitées et l'accès aux caves et parcs de stationnement intérieurs aux résidents qui en bénéficient et aux personnes habilitées, ou prend les mesures ayant le même effet.*

Art. R*127-6 ➡ *Les mesures envisagées pour éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux font l'objet d'une consultation des conseils de concertation locative dans les conditions prévues à l'article R. 127-3.*

Les services de police et de gendarmerie peuvent être associés, le cas échéant, dans le cadre des contrats locaux de sécurité mentionnés à l'article 1er de la loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation relative à la sécurité, à la définition en fonction des circonstances locales des modalités d'application des mesures prises conformément à l'article R. 127-5 ou être sollicités par le bailleur d'émettre un avis sur toute mesure complémentaire.

Art. R*127-7 ➡ *A la demande du préfet ou, à Paris, du préfet de police, le bailleur lui fait connaître dans les deux mois suivants les mesures qu'il a prises pour l'application de l'article R. 127-5.*

Chapitre VIII : Sécurité des piscines.

Art. R*128-1 ➡ *Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux piscines de plein air dont le bassin est totalement ou partiellement enterré et qui ne relèvent pas de la loi n° 51-662 du 24 mai 1951 assurant la sécurité dans les établissements de natation.*

Art. R*128-2 ➡ *I. - Les maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1er janvier 2004 doivent les avoir pourvues d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades, au plus tard à la mise en eau, ou, si les travaux de mise en place des dispositifs nécessitent une mise en eau préalable, au plus tard à l'achèvement des travaux de la piscine.*

II. - Ce dispositif est constitué par une barrière de protection, une couverture, un abri ou une alarme répondant aux exigences de sécurité suivantes :

- les barrières de protection doivent être réalisées, construites ou installées de manière à empêcher le passage d'enfants de moins de cinq ans sans l'aide d'un adulte, à résister aux actions d'un enfant de moins de cinq ans, notamment en ce qui concerne le système de verrouillage de l'accès, et à ne pas provoquer de blessure ;
- les couvertures doivent être réalisées, construites ou installées de façon à empêcher l'immersion involontaire d'enfants de moins de cinq ans, à résister au franchissement d'une personne adulte et à ne pas provoquer de blessure ;
- les abris doivent être réalisés, construits ou installés de manière à ne pas provoquer de blessure et être tels que, lorsqu'il est fermé, le bassin de la piscine est inaccessible aux enfants de moins de cinq ans ;
- les alarmes doivent être réalisées, construites ou installées de manière que toutes les commandes d'activation et de désactivation ne doivent pas pouvoir être utilisées par des enfants de moins de cinq ans. Les systèmes de détection doivent pouvoir détecter tout franchissement par un enfant de moins de cinq ans et déclencher un dispositif d'alerte constitué d'une sirène. Ils ne doivent pas se déclencher de façon intempestive.

III. - Sont présumés satisfaire les exigences visées au II les dispositifs conformes aux normes françaises ou aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication en vigueur dans un Etat membre de la Communauté européenne ou un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent. Les références de ces normes et réglementations sont publiées au Journal officiel de la République française.

Art. R*128-3 ➔ La note technique mentionnée à l'article L. 128-1 doit être remise au maître d'ouvrage par le constructeur ou l'installateur au plus tard à la date de réception de la piscine. Cette note indique les caractéristiques, les conditions de fonctionnement et d'entretien du dispositif de sécurité. Elle informe également le maître d'ouvrage sur les risques de noyade, sur les mesures générales de prévention à prendre et sur les recommandations attachées à l'utilisation du dispositif de sécurité.

Art. R*128-4 ➔ Les dispositions du II et du III de l'article R. 128-2 s'appliquent aux dispositifs de sécurité mentionnés à l'article L. 128-2, qui doivent équiper aux dates prévues par celui-ci les piscines construites ou installées avant le 1er janvier 2004.

Toutefois, les dispositifs installés avant la publication du décret n° 2004-499 du 7 juin 2004 sont réputés satisfaire à ces dispositions, si le propriétaire de la piscine est en possession d'un document fourni par un fabricant, un vendeur ou un installateur de dispositifs de sécurité, ou par un contrôleur technique visé à l'article L. 111-23, attestant que le dispositif installé est conforme aux exigences de sécurité visées au II de l'article R. 128-2. Le propriétaire peut également, sous sa propre responsabilité, attester de cette conformité par un document accompagné des justificatifs techniques utiles. Cette attestation doit être conforme à un modèle fixé par l'annexe jointe.

Nota : Annexe non reproduite, voir rectificatif au JORF du 12 juin 2004.

Chapitre IX : Sécurité des immeubles à usage d'habitation.

Section 1 : Dispositions générales pour la sécurité des occupants d'immeubles collectifs à usage d'habitation.

Art. R*129-1 ➔ Les équipements communs mentionnés à l'article L. 129-1 sont les suivants :

- les installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes ;
- les installations de ventilation mécanique contrôlée ;
- les installations et appareils d'éclairage et d'éclairage de sécurité des escaliers, couloirs, corridors et circulations communes ;
- les installations de production et de distribution d'eau chaude et d'eau froide, ainsi que les systèmes de sécurité des installations de production d'eau chaude ;
- les installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif, ainsi que leurs systèmes de sécurité ;
- les installations, canalisations et réseaux divers d'alimentation en énergie (gaz et électricité) ainsi que les canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales) ;

- les systèmes de sécurité contre l'incendie, ainsi que les équipements et installations de protection et de lutte contre l'incendie ;
- les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés ;
- les ascenseurs.

Sous-section 1 : Dispositions générales

Art. R*129-2 ➡ Lorsque l'état des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation est susceptible de justifier le recours à la procédure prévue à l'article L. 129-1, le maire en informe, en joignant tous éléments utiles en sa possession, les propriétaires et les titulaires de droits réels immobiliers et les invite à présenter leurs observations dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

Le maire est réputé avoir satisfait à cette obligation lorsque qu'il a informé les propriétaires et titulaires de droits réels immobiliers tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier.

Art. R*129-3 ➡ L'arrêté prescrivant la remise en état ou le remplacement prévu par l'article L. 129-1 est assorti d'un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à un mois.

Art. R*129-4 ➡ La créance de la commune sur les propriétaires ou exploitants née de l'exécution d'office des travaux prescrits en application des articles L. 129-2 et L. 129-3 comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage, les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public et, le cas échéant, la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif.

Sous-section 2 : Dispositions particulières aux bâtiments en copropriété

Art. R*129-5 ➡ Lorsque les équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation susceptibles de justifier le recours à la procédure prévue à l'article L. 129-1 sont situés dans un immeuble en copropriété, l'information prévue par l'article R. 129-2 est faite au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic, qui la transmet aux copropriétaires dans un délai qui ne peut excéder vingt et un jours.

Le syndic dispose alors pour présenter des observations d'un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de la date à laquelle il a reçu l'information faite par le maire.

Art. R*129-6 ➡ Lorsque l'arrêté prescrivant la remise en état ou le remplacement d'équipements communs n'a pas été exécuté dans le délai fixé, la mise en demeure prévue par l'article L. 129-2 est adressée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic de copropriété, qui, dans le délai de vingt et un jours à compter de la réception, la transmet à tous les copropriétaires.

Art. R*129-7 ➡ Lorsque l'inexécution de l'arrêté prescrivant la remise en état ou le remplacement d'équipements communs résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe le maire en lui indiquant les démarches entreprises pour faire réaliser les travaux prescrits et en lui fournissant une attestation de défaillance. Sont réputés défaillants au sens de l'alinéa précédent les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure de le faire par le syndic, n'ont pas répondu ou n'ont répondu que partiellement aux appels de fonds destinés à financer les travaux prescrits dans le délai de quinze jours à compter de la sommation de payer.

Art. R*129-8 ➡ La commune dispose d'un délai d'un mois pour décider de se substituer aux copropriétaires défaillants. En ce cas, sa décision est notifiée par le maire au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, ainsi qu'aux copropriétaires défaillants, auxquels sont notifiées les sommes versées pour leur compte. Lorsque tous les copropriétaires sont défaillants, la commune ne peut recourir à la procédure de substitution.

Art. R*129-9 ➡ Lorsque la commune a recouvré la totalité de la créance qu'elle détient sur un copropriétaire défaillant auquel elle s'est substituée, elle en informe le syndic de copropriété. A défaut, lorsqu'un lot appartenant à un copropriétaire défaillant fait l'objet d'une mutation, le syndic notifie sans délai cette mutation à la commune afin de lui permettre de faire valoir ses droits auprès du notaire qui en est chargé.

Sous-section 3 : Autres dispositions

Art. R*129-10 → Les notifications et formalités prévues par les articles L. 129-2, L. 129-3, R. 129-2, R. 129-5, R. 129-6, R. 129-7, R. 129-8 et R. 129-9 sont effectuées par lettre remise contre signature.

Art. R*129-11 → Les modalités d'application des articles R. 129-4, R. 129-5, R. 129-7 et R. 129-8 sont précisées en tant que de besoin par un arrêté conjoint du ministre de la justice, du ministre chargé du logement et du ministre chargé de la santé.

Section 2 : Détecteurs de fumée normalisés

Art. R129-12 → Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé. Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;

émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article.

Art. R129-13 → La responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé au R. 129-12 incombe à l'occupant du logement. Cependant, elle incombe : # au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier, les logements-foyers visés au R. 351-55 dont la gestion est assurée par le propriétaire ou par un organisme autres que ceux mentionnés à l'article L. 365-4, les résidences hôtelières à vocation sociale, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi et les locations meublées ;

aux organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-4 exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale pour les logements-foyers et logements familiaux gérés par ces organismes.

Art. R129-14 → Dans les parties communes des immeubles à usage d'habitation, les propriétaires mettent en œuvre des mesures de sécurité contre l'incendie. Ces mesures indiquent les consignes à respecter en cas d'incendie et visent également à éviter la propagation du feu des locaux à risques vers les circulations et dégagements. Un arrêté conjoint des ministres en charge de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article.

Art. R129-15 → La notification prévue au troisième alinéa du L. 129-8 se fait par la remise d'une attestation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie par l'occupant ou, dans les cas prévus aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 129-13, le propriétaire ou l'organisme agréé mentionné à l'article L. 365-4 exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Un arrêté conjoint des ministres en charge de la construction, de l'économie et de la sécurité civile précise les informations devant figurer dans cette attestation.

Titre III : Chauffage et ravalement des immeubles - Lutte contre les termites.

Chapitre Ier : Chauffage et refroidissement des immeubles et performance énergétique.

Section 1 : Equipement et répartition des frais dans les immeubles collectifs.

Art. R*131-1 → Au sens de la présente section,

Un immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun est un immeuble qui comprend au moins deux locaux destinés à être occupés à titre privatif et chauffés par une même installation ;

Un local occupé à titre privatif est constitué par la pièce ou l'ensemble des pièces réservées à la jouissance exclusive de personnes physiques ou morales.

Art. R*131-2 → *Tout immeuble collectif, équipé d'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant, doit être muni d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage collectif.*

Ces appareils doivent permettre de mesurer la quantité de chaleur fournie ou une grandeur représentative de celle-ci.

Art. R*131-3 → *Les dispositions de l'article R. 131-2 ne sont pas applicables :*

a) *Aux établissements d'hôtellerie, aux logements-foyers,*

aux locaux à usage agricole, aux locaux à usage sportif qui ne sont pas situés dans un immeuble collectif ;

b) *Aux immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 31 décembre 1988 et non équipés de systèmes de répartition des frais de chauffage, pour lesquels les frais de combustible ou d'énergie pour le chauffage d'une année de référence, rapportés à la surface chauffée, sont inférieurs à un seuil fixé par arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'énergie, ou pour lesquels il est techniquement impossible de poser des appareils de mesure.*

Ce seuil est choisi de sorte que, pour les immeubles faisant l'objet de l'obligation d'équipement en appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage collectif, la charge financière annuelle de ces appareils, comprenant l'amortissement sur dix années et les frais de fonctionnement, soit inférieure au dixième des frais annuels de combustible ou d'énergie ;

c) *Aux immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire après le 31 décembre 1988, s'il s'avère, à l'issue de la première saison complète de chauffe, que les frais de combustible ou d'énergie pour le chauffage sont inférieurs au seuil visé au b du présent article, corrigé des variations climatiques et économiques. A cette fin, les techniques utilisées pour la construction de ces immeubles doivent permettre la mise en place ultérieure d'appareils de mesure et de répartition des frais de chauffage sans intervention significative ;*

d) *Aux immeubles collectifs bénéficiant du label "haute performance énergétique", défini par l'arrêté prévu au III de l'article R. 111-20 du présent code ;*

e) *Aux immeubles collectifs faisant appel, au moins pour la moitié de la puissance de chauffage des locaux, aux énergies renouvelables (solaire, géothermie, biomasse, rejets thermiques) ;*

f) *Aux immeubles pourvus d'une installation de chauffage mixte comprenant un équipement collectif complété par des émetteurs de chaleur individuels ayant le caractère d'immeubles par destination.*

Art. R*131-4 → *Dans les immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire après le 31 décembre 1988 et qui, ne remplissant pas la condition posée au c de l'article R. 131-3, doivent être équipés d'appareils de mesure et de répartition des frais de chauffage, les relevés doivent pouvoir être faits sans qu'il soit besoin de pénétrer dans les locaux privatifs.*

Art. R*131-5 → *En ce qui concerne les immeubles collectifs autres que ceux qui sont mentionnés à l'article R. 131-4, la date limite pour la mise en service des appareils prévus à l'article R. 131-2 est le 1er octobre 1991.*

Art. R*131-6 → *Les appareils prévus à l'article R. 131-2 doivent être conformes à la réglementation prise en application du décret n° 88-682 du 6 mai 1988 susvisé relatif au contrôle des instruments de mesure.*

Art. R*131-7 → *I. - Dans les immeubles collectifs équipés des appareils prévus à l'article R. 131-2, les frais de chauffage afférents à l'installation commune sont divisés, d'une part, en frais de combustible ou d'énergie, d'autre part, en autres frais de chauffage tels que les frais relatifs à la conduite et à l'entretien des installations de chauffage et les frais relatifs à l'utilisation d'énergie électrique (ou éventuellement d'autres formes d'énergie) pour le fonctionnement des appareillages, tels que les instruments de régulation, les pompes, les brûleurs, les ventilateurs, etc.*

II - Les frais de combustible ou d'énergie sont répartis entre les locaux desservis en distinguant des frais communs et des frais individuels.

Les frais communs de combustible ou d'énergie sont obtenus en multipliant le total des dépenses de combustible ou d'énergie par un coefficient égal à 0,50. Ce coefficient peut toutefois être choisi entre 0,25 inclus et 0,50, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires ou du gestionnaire d'un immeuble entièrement locatif. Pour les immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire postérieurement au 31 décembre 1988, ce coefficient peut dans les mêmes conditions être choisi entre 0 et 0,50 inclus.

Les frais communs sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu. Le total des frais individuels s'obtient par différence entre le total des frais de combustible ou d'énergie et les frais communs calculés comme il est dit ci-dessus. Ce total est réparti en fonction des indications fournies par les appareils prévus à l'article R. 131-2. Toutefois, les situations ou configurations thermiquement défavorables des locaux peuvent être prises en compte ; leurs limites de correction sont fixées par arrêté du ministre chargé de l'industrie après consultation du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction.

III - Les autres frais de chauffage énumérés au I du présent article sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu.

Art. R*131-8 ➡ Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux départements d'outre-mer.

Section 2 : Frais d'eau chaude dans les immeubles collectifs.

Art. R*131-9 ➡ Au sens de la présente section :

- un immeuble collectif pourvu d'une distribution d'eau chaude commune est un immeuble qui comprend au moins deux locaux occupés à titre privatif et alimentés en eau chaude par une même installation ;
- un local occupé à titre privatif est constitué par la pièce ou l'ensemble des pièces réservées à la jouissance exclusive de personnes physiques ou morales ;
- les immeubles de classe A sont les immeubles ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une demande de prorogation de permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux au sens de l'ancien article L. 430-3 du Code de l'urbanisme postérieure au 30 juin 1975 ;
- tous les autres immeubles relèvent de la classe B.

Art. R*131-10 ➡ Sauf dans les cas de dérogation prévus aux articles R. 131-12 et R. 131-13, dans les immeubles collectifs où la production d'eau chaude est commune à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif, les frais de combustible ou d'énergie afférents à la fourniture d'eau chaude sont répartis entre ces locaux proportionnellement à la mesure directe ou indirecte soit de la quantité d'eau chaude fournie à chacun des locaux, soit de la quantité de chaleur nécessaire au chauffage de l'eau ainsi fournie.

Lorsque les conditions de fourniture de l'eau chaude ne permettent pas de connaître la part des frais de combustible ou d'énergie entrant dans le prix de ladite fourniture, cette part fait l'objet, pour l'application du présent article, d'une estimation forfaitaire égale aux deux tiers au moins du prix total de l'eau chaude fournie par l'installation commune de l'immeuble.

Il n'est pas dérogé par le présent article aux dispositions, conventions ou usages en vigueur pour la répartition des frais, fixes ou non, et des charges afférents à la fourniture d'eau chaude autres que les frais de combustible ou d'énergie mentionnés ci-dessus.

Art. R*131-11 ➡ Les dispositions prévues à l'article R. 131-10 sont applicables à tous les immeubles collectifs de la classe A ; ceux-ci, de construction, doivent être équipés des appareils nécessaires de mesure directe ou indirecte.

Art. R*131-12 ➡ Les dispositions prévues à l'article R. 131-10 sont applicables aux immeubles collectifs de la classe B qui doivent être équipés des appareils nécessaires à dater du 15 septembre 1977 au plus tard.

Il peut y être dérogé, pour l'ensemble d'un immeuble ou l'ensemble des immeubles desservis par une même installation de production d'eau chaude :

1. Si le nombre des points de mesure nécessaires à l'application de l'article R. 131-10 est supérieur à deux fois le nombre des locaux occupés à titre privatif desservis par cette installation ;
2. Ou si, pour plus de 15 p. 100 des points de mesure, les canalisations ne satisfont pas aux conditions d'accessibilité fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Art. R*131-13 ➡ Il peut être dérogé, par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'industrie, aux dispositions de l'article R. 131-10 en ce qui concerne :

- les immeubles collectifs de la classe B comportant seulement deux locaux occupés à titre privatif ;
- les locaux dépendant d'un établissement d'hôtellerie.

Art. R*131-14 ➡ Un arrêté du ministre chargé de l'industrie fixe les règles de construction et d'utilisation des appareils nécessaires à l'application de la présente section, ainsi que les modalités de leur contrôle, dans la mesure où ces appareils ne relèvent pas de la réglementation édictée par le décret précité du 30 novembre 1944.

Section 3 : Régulation des installations de chauffage.

Art. R*131-15 → Les dispositions de la présente section s'appliquent : -aux locaux à usage d'habitation autres que ceux mentionnés à l'article R.* 111-1-1; -aux locaux à usage autre que d'habitation autres que ceux mentionnés à l'article R. 111-20.

Art. R*131-16 → Pour l'application de la présente section :

La régulation d'une installation de chauffage consiste en un ou plusieurs dispositifs permettant de régler automatiquement la fourniture de chaleur dans les locaux en fonction des températures extérieure et intérieure, ou de l'une de ces températures et, le cas échéant, d'autres éléments tels que l'ensoleillement ;

La puissance d'une installation de chauffage est définie comme le produit de la quantité de combustible consommée à l'heure en marche continue maximale par le pouvoir calorifique inférieur de ce combustible.

Art. R*131-17 → I. - Toute installation de chauffage d'une puissance supérieure à 30 kW doit comporter un dispositif de régulation.

II. - Toute installation de chauffage d'une puissance supérieure à 250 kW et desservant des locaux d'habitation doit comporter un dispositif de régulation qui soit fonction au moins de la température extérieure.

III. - Toute installation de chauffage d'une puissance supérieure à 1 500 kW doit comporter un dispositif de régulation soit par bâtiment, soit par ensemble de bâtiments ayant la même destination, les mêmes conditions d'occupation et les mêmes caractéristiques de construction.

Art. R*131-18 → Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables dans le cas de générateurs à combustibles solides à chargement et conduite manuels, pour les installations de chauffage d'une puissance inférieure à 1000 kilowatts mises en service avant le 1er janvier 1976.

Section 4 : Limitation de la température de chauffage.

Art. R*131-19 → Pour l'application des dispositions de la présente section et des arrêtés prévus aux articles R. 131-22 et R. 131-23 :

- la température de chauffage est celle qui résulte de la mise en oeuvre d'une installation de chauffage, quelle que soit l'énergie utilisée à cette fin et quels que soient les modes de production de chaleur ;
- un local à usage d'habitation est constitué par l'ensemble des pièces d'un logement ;
- la température de chauffage d'une pièce d'un logement ou d'un local à usage autre que l'habitation est la température de l'air, mesurée au centre de la pièce ou du local, à 1,50 mètre au-dessus du sol ;
- la température moyenne d'un logement ou d'un ensemble de locaux à usage autre que l'habitation est la moyenne des températures de chauffage mesurées dans chaque pièce ou chaque local, le calcul de la moyenne étant pondéré en fonction du volume de chaque pièce ou local.

Art. R*131-20 → Dans les locaux à usage d'habitation, d'enseignement, de bureaux ou recevant du public et dans tous autres locaux, à l'exception de ceux qui sont indiqués aux articles R. 131-22 et R. 131-23, les limites supérieures de température de chauffage sont, en dehors des périodes d'inoccupation définies à l'article R. 131-20, fixées en moyenne à 19° C :

- pour l'ensemble des pièces d'un logement ;
- pour l'ensemble des locaux affectés à un usage autre que l'habitation et compris dans un même bâtiment.

Art. R*131-21 → Pendant les périodes d'inoccupation des locaux mentionnés à l'article R. 131-20, d'une durée égale ou supérieure à vingt-quatre heures consécutives, les limites de température moyenne de chauffage sont, pour l'ensemble des pièces d'un logement et pour l'ensemble des locaux affectés à un usage autre que l'habitation et compris dans un même bâtiment, fixées ainsi qu'il suit :

16° C lorsque la durée d'inoccupation est égale ou supérieure à vingt-quatre heures et inférieure à quarante-huit heures ;

8° C lorsque la durée d'inoccupation est égale ou supérieure à quarante-huit heures.

Art. R*131-22 → Un arrêté conjoint du ministre chargé de l'industrie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation pris après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie, et, le cas échéant, du ou des ministres intéressés, dresse la liste des catégories de locaux qui, non affectés à usage de bureaux et ne recevant pas

du public, doivent, eu égard à la nature des activités d'ordre administratif, scientifique, sportif, artisanal, industriel, commercial ou agricole qui s'y exercent, être soumis à des limites de température de chauffage différentes de celles qui sont fixées par les articles R. 131-20 et R. 131-21. Cet arrêté détermine, par catégories et en tenant compte, le cas échéant, des périodes d'inoccupation, les limites supérieures de chauffage calculées conformément à l'article R. 131-19 qui sont applicables à ces divers locaux.

Art. R*131-23 ➡ En ce qui concerne les logements, les locaux et les établissements où sont donnés des soins médicaux à des personnes non hospitalisées, les établissements hospitaliers et les logements, locaux et établissements où sont logés ou hébergés des personnes âgées ou des enfants en bas âge, des arrêtés conjoints du ministre chargé de l'industrie, du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de la santé, pris après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie et, le cas échéant, du ou des ministres intéressés fixent, par catégorie, les limites supérieures de chauffage calculées conformément aux dispositions de l'article R. 131-19 qui sont applicables à ces locaux ou établissements.

Art. R131-24 ➡ Les normes mentionnées à l'article L. 131-4 sont fixées après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

Section 5 : Caractéristiques thermiques et performance énergétique.

Art. R131-25 ➡ Les dispositions de la présente section s'appliquent aux bâtiments ou parties de bâtiments existants, à l'exception des catégories suivantes de bâtiments :

- a) Les bâtiments et parties de bâtiments dans lesquels il n'est pas utilisé d'énergie pour réguler la température intérieure ;
- b) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;
- c) Les bâtiments indépendants dont la surface hors oeuvre brute au sens de l'article R. 112-2 du *Code de l'urbanisme* est inférieure à 50 m² ;
- d) Les bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement ;
- e) Les bâtiments servant de lieux de culte ;
- f) Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du *Code du patrimoine*, lorsque l'application des dispositions de la présente section aurait pour effet de modifier leur caractère ou leur apparence de manière inacceptable.

Art. R131-26 ➡ Lorsque le coût total prévisionnel de travaux de rénovation portant soit sur l'enveloppe d'un bâtiment d'une surface hors oeuvre nette supérieure à 1000 m² et ses installations de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage, soit sur sa seule enveloppe est supérieur à 25 % de sa valeur, le maître d'ouvrage doit améliorer sa performance énergétique.

Sont pris en compte pour calculer le coût des travaux mentionnés à l'alinéa précédent le montant des travaux décidés ou financés au cours des deux dernières années et pour déterminer la valeur du bâtiment mentionnée à l'alinéa précédent le produit de la surface hors oeuvre nette par un coût de construction défini par arrêté du ministre chargé de la construction.

L'amélioration de la performance énergétique est obtenue :

- soit en maintenant la consommation en énergie pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et, dans les locaux tertiaires, pour l'éclairage, en dessous de seuils fixés en fonction des catégories de bâtiments par un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie ;
- soit en appliquant une solution technique adaptée au type du bâtiment, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie.

Les travaux réalisés ne doivent pas dégrader le confort d'été préexistant. Ils ne doivent pas augmenter les points de condensation, ni entraîner un risque de détérioration du bâti.

Nota : Décret n° 2007-363, article 4, deuxième alinéa : Les dispositions prévues aux articles R. 131-26 et R. 131-27 s'appliquent aux travaux pour lesquels la date de dépôt de la demande de permis de construire, ou, si les travaux ne sont pas soumis à ce permis, la date d'acceptation des devis ou de passation des marchés relatifs à ces travaux, est postérieure au 31 mars 2008.

Art. R131-27 ➡ Dans les cas prévus à l'article R. 131-26, le maître d'ouvrage réalise une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie du bâtiment. Cette étude doit être

faite préalablement au dépôt de la demande de permis de construire ou, si les travaux ne sont pas soumis à ce permis, préalablement à l'acceptation des devis ou à la passation des marchés relatifs à ces travaux. Elle est réalisée selon les modalités prévues aux articles R. 111-22, R. 111-22-1 et R. 111-22-2.

Toutefois, dans le cas où les travaux portent uniquement sur l'enveloppe du bâtiment, seule la solution d'alimentation en énergie solaire est étudiée.

Nota : Décret n° 2007-363, article 4, troisième alinéa : Les dispositions prévues aux articles R. 131-26 et R. 131-27 s'appliquent aux travaux pour lesquels la date de dépôt de la demande de permis de construire, ou, si les travaux ne sont pas soumis à ce permis, la date d'acceptation des devis ou de passation des marchés relatifs à ces travaux, est postérieure au 31 mars 2008.

Art. R131-28 ➡ *Sauf dans le cas des travaux visés à l'article R. 131-26, les caractéristiques thermiques et les performances énergétiques des équipements, installations, ouvrages ou systèmes doivent être conformes aux prescriptions fixées par un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie, lorsqu'ils sont mis en place, installés ou remplacés.*

Les dispositions du précédent alinéa s'appliquent :

- aux éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment ;
- aux systèmes de chauffage ;
- aux systèmes de production d'eau chaude sanitaire ;
- aux systèmes de refroidissement ;
- aux équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- aux systèmes de ventilation ;
- aux systèmes d'éclairage des locaux.

Nota : Décret n° 2007-363, article 4, troisième alinéa : Les dispositions de l'article R. 131-28 s'appliquent aux travaux pour lesquels la date d'acceptation des devis ou de passation des marchés, ou, à défaut, la date d'acquisition des équipements, systèmes et ouvrages, est postérieure au 31 octobre 2007.

Art. R*131-28-1 ➡ *Un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie détermine les conditions d'attribution à un bâtiment existant du label "haute performance énergétique rénovation".*

Section 6 : Refroidissement des immeubles.

Art. R131-29 ➡ *Dans les locaux dans lesquels est installé un système de refroidissement, celui-ci ne doit être mis en service qu'en fonctionnant que lorsque la température intérieure des locaux dépasse 26 °C.*

Un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie définit les conditions de régulation des systèmes de refroidissement.

Art. R131-30 ➡ *Les dispositions de l'article R. 131-29 ne s'appliquent pas aux bâtiments ou parties de bâtiments visés à l'article R. 131-23 ainsi qu'aux bâtiments ou parties de bâtiments qui, en raison de contraintes liées à leur usage, doivent garantir des conditions particulières de température, d'hygrométrie ou de qualité de l'air.*

Section 7 : Prévention des intoxications par le monoxyde de carbone.

Art. R131-31 ➡ *Les parties des locaux à usage d'habitation ou leurs dépendances, destinées à recevoir de façon fixe un appareil de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire d'une puissance inférieure ou égale à 70 kilowatts et utilisant les combustibles solides, liquides ou gazeux doivent être munies lors de leur construction : 1° D'une entrée d'air permanente directe ou indirecte dans le cas où l'appareil utilise, pour la combustion, une partie de l'air de la pièce dans laquelle il est installé ;*

2° D'un système d'évacuation vers l'extérieur des produits de combustion satisfaisant aux conditions techniques et de sécurité et adapté à l'usage, au type d'appareil et au combustible auxquels il est destiné.

L'entrée d'air permanente et le système d'évacuation sont conçus et entretenus de manière à permettre le bon fonctionnement des appareils.

Nota : Décret n° 2008-1231 du 27 novembre 2008 article 3 : Les dispositions des articles R. 131-31 à R. 131-33 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux projets de construction ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1er janvier 2009.

Art. R131-32 ➡ *Les dispositions de l'article R. 131-31 ne s'appliquent pas aux locaux destinés à recevoir des appareils à circuit de combustion étanche qui, par leur conception, intègrent le circuit d'amenée d'air comburant et qui évacuent les produits de combustion vers l'extérieur sans risque de fuite vers l'intérieur des locaux d'habitation.*

Nota : Décret n° 2008-1231 du 27 novembre 2008 article 3 : Les dispositions des articles R. 131-31 à R. 131-33 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux projets de construction ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1er janvier 2009.

Art. R131-33 ➡ *Pour les immeubles collectifs d'habitation, les installations de ventilation mécanique contrôlée auxquelles sont raccordés des appareils utilisant le gaz combustible ou les hydrocarbures liquéfiés doivent être équipées d'un dispositif de sécurité collective.*

Nota : Décret n° 2008-1231 du 27 novembre 2008 article 3 : Les dispositions des articles R. 131-31 à R. 131-33 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux projets de construction ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1er janvier 2009. Décret n° 2008-1231 du 27 novembre 2008 article 4 II : Pour les installations de ventilation mécanique contrôlée mises en service antérieurement au 9 août 1989, les dispositions de l'article R. 131-33 du code de la construction et de l'habitation entrent en application à compter du 1er juillet 2010.

Art. R131-34 ➡ *Dans les locaux existants, les dispositions des articles R. 131-31 à R. 131-33 sont applicables, à la charge du propriétaire, aux parties des locaux à usage d'habitation ou à leurs dépendances, lorsqu'elles comportent ou doivent comporter un appareil à combustion fixe de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire d'une puissance inférieure ou égale à 70 kilowatts et utilisant un combustible solide, liquide ou gazeux. Toutefois, certains appareils de production d'eau chaude pourront être dispensés de l'obligation de raccordement prévue à l'article R. 131-31 par arrêté des ministres en charge de la construction, de la santé, de la politique industrielle et de la sécurité industrielle.*

Nota :

Art. R131-35 ➡ *L'occupant ne doit pas entraver le bon fonctionnement de l'entrée d'air et du système d'évacuation vers l'extérieur prévus à l'article R. 131-31.*

Art. R131-36 ➡ *Après une intoxication au monoxyde de carbone due à une installation fixe de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire, cette installation doit être mise à l'arrêt. Elle ne peut être réutilisée qu'après qu'elle a été remise en l'état ; les dispositions des articles R. 131-31 à R. 131-35 doivent être respectées.*

Art. R131-37 ➡ *Des arrêtés des ministres en charge de la construction, de la santé, de la politique industrielle et de la sécurité industrielle fixent les dispositions d'application de la présente section.*

Chapitre II : Ravalement des immeubles.

Art. R*132-1 ➡ *La décision de l'autorité administrative mentionnée à l'article L. 132-2 est prise par arrêté préfectoral.*

Chapitre III : Lutte contre les termites.

Art. R*133-1 ➡ *L'injonction de procéder à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux prévus à l'article L. 133-1 est prise par arrêté du maire et notifiée au propriétaire de l'immeuble.*

Le propriétaire justifie du respect de l'obligation de recherche de termites en adressant au maire un état du bâtiment relatif à la présence de termites mentionné à l'article R. 133-7, établi par une personne exerçant l'activité d'expertise ou de diagnostic de la présence de termites, indiquant les parties de l'immeuble visitées et celles n'ayant pu être visitées, les éléments infestés ou ayant été infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas, ainsi que la date de son établissement.

Le propriétaire justifie du respect de l'obligation de réalisation des travaux préventifs ou d'éradication en adressant au maire une attestation, établie par une personne exerçant l'activité de traitement et de lutte contre les termites distincte de la personne ayant établi un état du bâtiment relatif à la présence de termites mentionné à l'article R. 133-7 prévu à l'alinéa précédent, certifiant qu'il a été procédé aux travaux correspondants.

Art. R*133-2 ➡ *Le fait pour le propriétaire de ne pas justifier du respect de l'obligation de recherche des termites ainsi que de l'obligation de réalisation des travaux préventifs ou d'éradication selon les modalités prévues à l'article*

R. 133-1 est puni des peines prévues pour les contraventions de 5e classe. La récidive des contraventions prévues au présent article est punie conformément aux dispositions des articles 132-11 et 132-15 du [Code pénal](#).

[Art. R133-3](#) ➔ La déclaration de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, prévue à l'article [L. 133-4](#), est adressée, dans le mois suivant les constatations, au maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou déposée contre récépissé en mairie.

La déclaration précise l'identité du déclarant et les éléments d'identification de l'immeuble. Elle mentionne les indices révélateurs de la présence de termites et peut à cette fin être accompagnée de l'état relatif à la présence de termites mentionné à l'article [R. 133-7](#). Elle est datée et signée par le déclarant.

[Art. R133-4](#) ➔ L'arrêté préfectoral, prévu à l'article [L. 133-5](#), pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés et délimitant les zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme, est affiché pendant trois mois en mairie dans les communes où sont situées les zones délimitées.

Mention de l'arrêté et des modalités de consultation de celui-ci est insérée en caractères apparents dans un journal régional ou local diffusé dans le département.

Les effets juridiques attachés à la délimitation des zones ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées aux alinéas précédents, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie étant celle du premier jour où il est effectué.

L'arrêté est en outre publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

L'arrêté et ses annexes peuvent être consultés dans les mairies des communes intéressées ainsi qu'à la préfecture.

L'arrêté préfectoral portant modification ou suppression des zones fait l'objet des mêmes formalités et mesures de publicité.

[Art. R133-5](#) ➔ La personne qui a procédé à des opérations d'incinération sur place ou de traitement avant transport des bois et matériaux contaminés par les termites, en cas de démolition d'un bâtiment situé dans les zones délimitées par arrêté préfectoral, souscrit dans le mois suivant l'achèvement des opérations la déclaration prévue au deuxième alinéa de l'article [L. 133-5](#).

La déclaration est adressée au maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie contre récépissé.

Elle précise l'identité de la personne qui a procédé aux opérations et mentionne les éléments d'identification de l'immeuble d'où proviennent les bois et matériaux de démolition contaminés par les termites ainsi que la nature des opérations d'incinération ou de traitement et le lieu de stockage des matériaux. Elle est datée et signée par le déclarant.

[Art. R133-6](#) ➔ Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la troisième classe le fait de ne pas souscrire la déclaration de la présence de termites prévue à l'article [L. 133-4](#).

Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la quatrième classe le fait de ne pas souscrire dans les conditions prévues à l'article [R. 133-5](#) la déclaration en mairie relative aux opérations d'incinération ou de traitement avant transport des bois ou matériaux contaminés par les termites.

Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait de ne pas avoir procédé, en cas de démolition de bâtiment situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral, aux opérations d'incinération ou de traitement avant transport des bois ou matériaux contaminés par les termites, exigées au deuxième alinéa de l'article [L. 133-5](#).

La récidive de la contravention prévue à l'alinéa précédent est punie conformément à l'article 132-11 du [Code pénal](#).

[Art. R133-7](#) ➔ L'état du bâtiment relatif à la présence de termites prévu à l'article [L. 133-6](#) est établi par une personne répondant aux conditions de l'article [L. 271-6](#) et de ses textes d'application.

Il identifie l'immeuble en cause, indique les parties visitées et celles qui n'ont pu l'être, les éléments infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas. L'état est daté et signé.

[Art. R133-8](#) ➔ La durée de validité de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites prévu à l'article [R. 133-7](#) est définie au troisième alinéa de l'article [R. 271-5](#).

Chapitre IV : Diagnostics techniques.

Section 1 : Diagnostic de performance énergétique.

Sous-section 1 : Dispositions générales

Art. R134-1 ➔ La présente section s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert, à l'exception des catégories suivantes : a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ; b) Les bâtiments indépendants dont la surface hors oeuvre brute au sens de l'article R. 112-2 du *Code de l'urbanisme* est inférieure à 50 mètres carrés ; c) Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ; d) Les bâtiments servant de lieux de culte ; e) Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du *Code du patrimoine* ; f) Les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ; g) Les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an.

Art. R134-2 ➔ Le diagnostic de performance énergétique comprend :

- a) Les caractéristiques pertinentes du bâtiment ou de la partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation et, dans certains types de bâtiments, de l'éclairage intégré des locaux en indiquant, pour chaque catégorie d'équipements, les conditions de leur utilisation et de leur gestion ayant des incidences sur les consommations énergétiques ;
- b) L'indication, pour chaque catégorie d'équipements, de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée selon une méthode de calcul conventionnel ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations ;
- c) L'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ;
- d) L'évaluation de la quantité d'énergie d'origine renouvelable produite par les équipements installés à demeure et utilisée dans le bâtiment ou partie de bâtiment en cause ;
- e) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence établie en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;
- f) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence établie en fonction de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre, pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;
- g) Des recommandations visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment ou de la partie de bâtiment, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité ;
- h) Lorsque le bâtiment ou la partie de bâtiment est équipé d'une chaudière d'une puissance supérieure ou égale à 20 kilowatts, le rapport d'inspection de la chaudière.

Nota : Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006 art. 2 : Les dispositions du dernier alinéa de l'article R. 134-2 ne sont applicables qu'à compter de l'entrée en vigueur des décrets prévus au 2° du II de l'article L. 224-1 du code de l'environnement.

Art. R134-3 ➔ Lorsque le diagnostic de performance énergétique porte sur un bâtiment ou une partie d'un bâtiment qui bénéficie d'un dispositif collectif de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude, le propriétaire du dispositif collectif, son mandataire ou le syndic de copropriété fournit à la personne qui demande le diagnostic et aux frais de cette dernière :

- a) La quantité annuelle d'énergie consommée pour ce bâtiment ou cette partie de bâtiment par le dispositif collectif ;
- b) Le calcul ou les modalités ayant conduit à la détermination de cette quantité à partir de la quantité totale d'énergie consommée par le dispositif collectif ;

c) Une description des installations collectives de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude et de leur mode de gestion.

Art. R134-4 ➡ Pour réaliser le diagnostic de performance énergétique, il est fait appel à une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 et de ses textes d'application.

Art. R134-4-1 ➡ Lorsqu'un bâtiment d'une surface hors oeuvre nette supérieure à 1 000 m² soumis aux dispositions de la présente section et occupé par les services d'une collectivité publique ou d'un établissement public accueillant un établissement recevant du public de la 1^{re} à la 4^e catégorie au sens de l'article R. 123-19, son exploitant affiche le diagnostic de performance énergétique de manière visible pour le public à proximité de l'entrée principale ou du point d'accueil.

Art. R134-4-2 ➡ En cas de vente de tout ou partie d'un bâtiment, la durée de validité du diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 et annexé à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente est définie au cinquième alinéa de l'article R. 271-5.

Art. R134-4-3 ➡ Dans le cas d'une location à caractère saisonnier, le propriétaire peut ne remettre au locataire avec le contrat de location qu'une partie des informations mentionnées à l'article R. 134-2, définie par arrêté des ministres en charge de la construction et de l'énergie. Le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à disposition du locataire.

Art. R134-5 ➡ Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'industrie détermine les modalités d'application de la présente sous-section. Il précise notamment, par catégorie de bâtiments, le contenu du diagnostic de performance énergétique, les éléments des méthodes de calcul conventionnel, les échelles de référence, le prix moyen de l'énergie servant à l'évaluation des dépenses annuelles mentionnée à l'article R. 134-2, les facteurs de conversion des quantités d'énergie finale en quantités d'émissions de gaz à effet de serre et les modalités selon lesquelles est prise en compte dans les calculs l'incidence positive de l'utilisation de sources d'énergie renouvelable ou d'éléments équivalents.

Sous-section 2 : Mention de l' "étiquette énergie "

Art. *R134-5-1 ➡ Toute annonce relative à la mise en vente ou en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique insérée dans la presse écrite à compter du 1^{er} janvier 2011 mentionne la lettre correspondant à l'échelle de référence du classement énergétique prévu par le e de l'article R. 134-2. Cette mention précédée des mots " classe énergie " doit être en majuscules et d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce.

Art. *R134-5-2 ➡ Toute annonce relative à la mise en vente ou en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique, affichée à compter du 1^{er} janvier 2011 dans les locaux des personnes physiques ou morales exerçant une activité liée à l'achat, la vente ou la location d'immeubles bâtis, à la gestion immobilière ou à la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente ou la location d'immeubles bâtis, fait apparaître le classement énergétique du bien sur l'échelle de référence prévue par le e de l'article R. 134-2. Cette mention, lisible et en couleur, doit représenter au moins 5 % de la surface du support.

Art. *R134-5-3 ➡ Toute annonce relative à la mise en vente ou en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique, présentée au public par un réseau de communications électroniques à compter du 1^{er} janvier 2011, fait apparaître le classement énergétique du bien sur l'échelle de référence prévue par le e de l'article R. 134-2. Cette mention, lisible et en couleur, doit respecter au moins les proportions suivantes : 180 pixels × 180 pixels.

Art. *R134-5-4 ➡ En cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1, les dispositions de la présente sous-section ne sont pas applicables.

Section 2 : Etat de l'installation intérieure de gaz.

Art. R *134-6 ➡ L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 est réalisé dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances.

Art. R*134-7 → L'état de l'installation intérieure de gaz décrit, au regard des exigences de sécurité :

- a) L'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ou mettant en oeuvre un moteur thermique, alimentés par le gaz ;
- b) L'état des tuyauteries fixes d'alimentation en gaz et leurs accessoires ;
- c) L'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils à gaz, permettant l'aération de ces locaux et l'évacuation des produits de combustion.

L'état est réalisé sans démontage d'éléments des installations. Il est établi selon un modèle défini par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'industrie.

Art. R*134-8 → Pour réaliser l'état de l'installation intérieure de gaz, il est fait appel à une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 et de ses textes d'application.

Art. R134-8-1 → La durée de validité de l'état de l'installation intérieure de gaz est définie au quatrième alinéa de l'article R. 271-5.

Art. R*134-9 → Lorsqu'une installation intérieure de gaz modifiée ou complétée a fait l'objet d'un certificat de conformité visé par un organisme agréé par le ministre chargé de l'industrie en application du décret n° 62-608 du 23 mai 1962 fixant les règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible, ce certificat tient lieu d'état de l'installation intérieure de gaz prévu par l'article L. 134-6 s'il a été établi depuis moins de trois ans à la date à laquelle ce document doit être produit.

Section 3 : Etat de l'installation intérieure d'électricité.

Art. R*134-10 → L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 est réalisé dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances, en aval de l'appareil général de commande et de protection de l'installation électrique propre à chaque logement, jusqu'aux bornes d'alimentation ou jusqu'aux socles des prises de courant. L'état de l'installation intérieure d'électricité porte également sur l'adéquation des équipements fixes aux caractéristiques du réseau et sur les conditions de leur installation au regard des exigences de sécurité.

Art. R*134-11 → L'état de l'installation intérieure d'électricité relève l'existence et décrit, au regard des exigences de sécurité, les caractéristiques : - d'un appareil général de commande et de protection et de son accessibilité ; - d'au moins un dispositif différentiel de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre, à l'origine de l'installation électrique ;

- d'un dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit ;
- d'une liaison équipotentielle et d'une installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.

L'état de l'installation intérieure d'électricité identifie :

- les matériels électriques inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension ;
- les conducteurs non protégés mécaniquement.

L'état de l'installation intérieure d'électricité est établi selon les exigences méthodologiques et le modèle définis par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie.

Art. R*134-12 → Pour réaliser l'état de l'installation intérieure d'électricité, il est fait appel à une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6.

Art. R*134-13 → Lorsqu'une installation intérieure d'électricité a fait l'objet d'une attestation de conformité visée par un organisme agréé par le ministre chargé de l'énergie en application du décret n° 72-1120 du 14 décembre 1972, cette attestation, ou, à défaut, lorsque l'attestation ne peut être présentée, la déclaration de l'organisme agréé indiquant qu'il a bien visé une attestation, tient lieu d'état de l'installation électrique intérieure prévu par l'article L. 134-7, si l'attestation a été établie depuis moins de trois ans à la date à laquelle ce document doit être produit.

Chapitre V : Economie des consommations d'eau dans les immeubles.

Art. R135-1 ➡ L'installation permettant de déterminer la quantité d'eau froide dans les immeubles à usage principal d'habitation, mentionnée à l'article L. 135-1, doit être compatible avec une relève de la consommation d'eau froide sans qu'il soit nécessaire de pénétrer dans les locaux occupés à titre privatif. Cette installation répond aux prescriptions du décret n° 2006-447 du 12 avril 2006 relatif à la mise sur le marché et à la mise en service de certains instruments de mesure.

Titre IV : Dispositions relatives à l'industrie du bâtiment.

Chapitre Ier : Aide à la productivité - Coordination des programmes d'équipement.

Section 1 : Aide à la productivité.

Art. R*141-1 ➡ Les entreprises qui orientent leur activité vers la haute productivité peuvent recevoir de l'Etat, sous forme de prêts, pour leur permettre de procéder à leur équipement, une aide financière qui ne peut affecter les crédits destinés à la construction.

Art. R*141-2 ➡ Les prêts prévus à l'article R. 141-1 peuvent être consentis aux entreprises de construction et aux fabricants de matériaux de construction pour financer les opérations de productivité suivantes :

1. Création de bureaux de méthodes pour la préparation des chantiers et leur contrôle, ces bureaux pouvant être communs à plusieurs entreprises.

Ne peuvent toutefois bénéficier d'un prêt que les entreprises ou groupements d'entreprises qui justifient d'un chiffre d'affaires global suffisant pour assurer la pleine utilisation de tels bureaux ; le montant de chaque prêt ne peut excéder 75 p. 100 des dépenses d'établissement et des dépenses d'exploitation à engager pour les première et deuxième années ;

2. Equipement en vue de la construction selon des procédés évolués ou de la production des matériaux et d'éléments de construction facilitant l'emploi de ces méthodes.

Seules peuvent être prises en considération les demandes afférentes à des procédés de mise en oeuvre ou à la fabrication de matériaux dont l'intérêt, en ce qui concerne la qualité, les délais, les prix et l'économie de main-d'oeuvre, est indiscutablement établi ;

3. Création de sociétés en vue de l'acquisition pour une utilisation commune de matériel de fabrication ou de manutention permettant de réduire les prix de revient et d'améliorer la qualité.

Les prêts favorisent notamment la création de centrales à béton, l'acquisition de matériel spécialisé de manutention et de mise en oeuvre, l'équipement d'installations permettant la fabrication en atelier d'éléments de construction normalisés.

Art. R141-3 ➡ Les prêts prévus à l'article R. 142-2 sont imputés sur les crédits ouverts à la section de la productivité du fonds de développement économique et social. Ils sont assortis des mêmes conditions de taux et de durée que les autres opérations imputées à ladite section et attribués selon les règles instituées pour la gestion du fonds de développement.

Section 2 : Coordination des programmes d'équipement.

Art. R141-4 ➡ Il peut être organisé, à l'initiative des représentants de l'Etat dans la région ou dans le département, des conférences de coordination des maîtres d'ouvrage ayant pour objet la confrontation et la mise au point de divers programmes d'équipement et de construction à réaliser sur plusieurs années ; elles ont à connaître aussi des

projets des divers maîtres d'ouvrage touchant la constitution d'une réserve de terrains d'assiette et l'élaboration de programmes d'équipement connexes. Elles coordonnent la mise en oeuvre de l'exécution de ces programmes. A ces conférences participent, aux côtés des représentants des collectivités locales et des services publics intéressés, les représentants qualifiés des principaux organismes constructeurs et des professions. Ces conférences sont consultées sur le choix des zones à urbaniser en priorité et sur les conditions dans lesquelles ces zones doivent être aménagées pour permettre la réalisation des divers programmes de construction. Dans la région d'Ile-de-France, la conférence est organisée à l'échelon interdépartemental ; elle est présidée par le préfet de région.

Chapitre II : Etudes et recherches techniques intéressant les industries du bâtiment.

Art. R*142-1 ➡ Pour l'accomplissement des missions générales qui lui sont assignées par l'article L. 142-1, le centre scientifique et technique du bâtiment, placé sous l'autorité du ministre chargé de la construction et de l'habitation, peut être appelé à participer à l'instruction des normes intéressant la construction. Il participe aux travaux d'une commission, constituée auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation, par arrêté de ce ministre et du ministre chargé de l'industrie, et chargée de formuler les avis techniques sur l'aptitude à l'emploi des procédés, matériaux, éléments, ou équipements utilisés dans la construction, lorsque leur nouveauté ou celle de l'emploi qui en est fait n'en permet pas encore la normalisation.

Sur leur demande éventuelle, le centre scientifique et technique du bâtiment apporte son concours aux services du ministre chargé de la construction et de l'habitation et des autres départements ministériels pour toute étude portant sur la technique ou l'économie de la construction.

Il participe, en liaison avec les services intéressés et sous le contrôle du ministre chargé de la construction et de l'habitation, aux activités de coopération technique internationale concernant l'habitation et la construction. Il peut se voir confier toutes missions ayant trait à ces mêmes matières dans le domaine international.

Il contribue à la diffusion des connaissances scientifiques et techniques en matière d'habitation et de construction par des publications et par toutes autres mesures appropriées.

Il peut apporter son concours aux organismes, groupements, collectivités et personnes physiques ou morales qui le sollicitent pour des missions se rattachant à l'objet de ses activités.

Nota : Décret n° 2006-672 du 8 juin 2006 art. 17 : Les dispositions réglementaires instituant des commissions administratives définies à l'article 1er créées avant la date de publication du présent décret sont abrogées au terme d'un délai de trois ans à compter de cette date (Commission d'avis technique sur les procédés, matériaux, éléments ou équipements utilisés dans la construction). art. 18 : L'abrogation ou la caducité des dispositions créant une commission dont l'avis est requis préalablement à une décision prise par l'autorité administrative entraîne celle des dispositions réglementaires prévoyant sa consultation.

Art. R*142-2 ➡ Le conseil d'administration du centre scientifique et technique du bâtiment est composé de dix-huit membres :

1° Six représentants de l'Etat nommés par décret sur le rapport du ministre chargé de la construction et de l'habitation, sur propositions respectives :

- du ministre chargé de la construction et de l'habitation ;
- du ministre chargé de l'architecture ;
- du ministre chargé de l'environnement ;
- du ministre chargé de l'industrie ;
- du ministre chargé de la recherche scientifique et technique ;
- du ministre chargé de la sécurité civile ;

2° Six personnalités nommées par décret sur le rapport du ministre chargé de la construction et de l'habitation et choisies dans les conditions prévues à l'article 5 (2°) de la loi n° 83-675 du 26 juillet 1983 relative à la démocratisation du secteur public ;

3° Six représentants des salariés élus conformément aux dispositions du chapitre II du titre II de ladite loi.

Art. R*142-3 ➡ La durée du mandat des membres du conseil d'administration est de cinq ans. Ils ne peuvent exercer plus de trois mandats consécutifs.

Le nombre des membres du conseil d'administration âgés de plus de soixante-cinq ans ne peut être supérieur à trois. Si ce nombre vient à être dépassé, le membre le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

Les vacances par décès, démission et pour toute autre cause sont portées par le président du conseil d'administration à la connaissance du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Celui-ci prend les mesures nécessaires pour assurer le remplacement des membres qui ont cessé de faire partie du conseil pour le temps qui reste à courir jusqu'au renouvellement de la totalité du conseil.

Sont considérés comme démissionnaires les administrateurs autres que les représentants des salariés qui, sans motifs légitimes, n'assistent pas à quatre séances consécutives du conseil d'administration.

Les représentants des salariés doivent remplir les conditions prévues à l'article 15 de la loi n° 83-675 du 26 juillet 1983. Les autres membres du conseil d'administration doivent être de nationalité française et jouir de leurs droits civils et politiques.

Chaque représentant des salariés dispose d'un crédit d'heures égal à quinze heures par mois pour exercer son mandat.

Les membres du conseil d'administration [*rémunération*], à l'exception du président, exercent leurs fonctions à titre gratuit. Les frais exposés dans l'exercice de leurs fonctions leur sont remboursés par l'établissement suivant les modalités fixées par arrêté du ministre chargé du budget et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Art. R*142-4 ➡ Le président du conseil d'administration est nommé par décret parmi les membres du conseil et après consultation de celui-ci.

Responsable de la politique du centre scientifique et technique du bâtiment, le président du conseil d'administration assure la gestion de l'établissement.

A ce titre il engage, liquide et ordonnance les dépenses et les recettes. Il représente le centre dans tous les actes de la vie civile. Il assure les relations de l'établissement avec les administrations et les organismes français, étrangers et internationaux associés à ses activités et, plus généralement, prend toutes mesures utiles au fonctionnement du centre.

Il est assisté par un directeur. Il peut déléguer sa signature.

Art. R*142-5 ➡ Le ministre chargé de la construction et de l'habitation nomme auprès du centre scientifique et technique du bâtiment un fonctionnaire de son département pour y remplir les fonctions de commissaire du gouvernement.

Le commissaire du Gouvernement est tenu régulièrement informé des projets et activités du centre et reçoit communication des documents nécessaires à cet effet.

Il correspond directement avec le président du conseil d'administration et avec le directeur du centre scientifique et technique du bâtiment.

Il assiste aux séances du conseil d'administration sans toutefois prendre part au vote. Il peut suspendre l'exécution des délibérations du conseil jusqu'à décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Ladite décision doit intervenir dans un délai d'un mois après réception par le ministre de la délibération du conseil d'administration.

Passé ce délai, la délibération du conseil devient exécutoire.

Art. R*142-6 ➡ Le conseil d'administration se réunit sur la convocation de son président au moins une fois tous les six mois. Le président est, en outre, tenu de convoquer le conseil à la requête de trois de ses membres ou du commissaire du Gouvernement.

Une convocation doit être adressée au moins dix jours à l'avance aux membres du conseil ainsi qu'au commissaire du Gouvernement.

La présence de la majorité absolue des membres en exercice est nécessaire pour la validité des délibérations. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Le procès-verbal de la séance est notifié au commissaire du Gouvernement qui dispose d'un délai de dix jours pour informer éventuellement le président de son opposition à la délibération du conseil d'administration et transmettre cette dernière au ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Art. R*142-7 ➡ Le directeur est nommé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation sur proposition du président. Le ministre met fin à ses fonctions après avoir pris l'avis du président.

Art. R*142-8 ➡ Sous l'autorité du président, le directeur est chargé de la direction du centre.

A ce titre, il assiste le président dans la préparation du budget et des délibérations du conseil d'administration et prend toutes mesures nécessaires à l'exécution des délibérations du conseil. Il gère le personnel.

Il assiste aux séances du conseil d'administration avec voix consultative.

Il peut déléguer sa signature.

Art. R*142-9 ➡ Le Président soumet à la délibération du conseil d'administration :

1° Le programme général d'études et de recherches ;

2° Les programmes annuels de travaux neufs et d'équipement ;

3° L'état des prévisions de recettes et de dépenses établi pour chaque période de douze mois commençant le 1er janvier ;

4° Les comptes et bilans ;

5° Les effectifs des différentes catégories de personnel, dans les limites fixées en application de l'article R. 142-14 ;

6° Les projets d'achat et vente d'immeubles, de nantissement, d'hypothèques ou d'emprunts, les acceptations de dons et legs.

7° Les actions en justice.

Le programme général des études et des recherches entreprises pour le compte de l'Etat et des programmes annuels des travaux neufs et d'équipement sont soumis à l'approbation du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Art. R*142-10 ➡ Il est institué auprès du centre scientifique et technique du bâtiment un comité consultatif appelé à donner son avis sur toutes questions d'ordre scientifique ou technique qui pourraient lui être soumises par le ministre ou par le président ou le directeur du centre, en vue notamment d'assurer une cohérence entre les diverses études et recherches, entre les recherches et les applications et entre les recherches et les investissements.

Ce comité est obligatoirement consulté sur les programmes généraux d'études et de recherches et sur les programmes annuels de travaux neufs et d'équipement indiqués aux 1. et 2. de l'article R. 142-9.

La composition du comité est fixée par un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation ; il peut comprendre des fonctionnaires et des personnes privées choisies en raison de leur compétence, notamment en matière de recherche.

Il peut entendre tout expert qu'il désire consulter avant d'émettre un avis.

Art. R*142-11 ➡ Les ressources du centre scientifique et technique du bâtiment comprennent :

1. La rémunération des services rendus ;

2. La rémunération des travaux d'études et de recherches entrepris pour le compte de l'Etat dans le cadre du programme général approuvé conformément à l'article R. 142-9 ;

3. Les subventions accordées en participation aux charges de travaux neufs et d'équipement ;

4. Le produit des ventes des publications éditées par le centre ;

5. Les dons et legs, cotisations et, en général, toutes aides et contributions financières autorisées ;

6. Les revenus des biens et valeurs lui appartenant.

Art. R*142-12 ➡ L'agent comptable du centre scientifique et technique du bâtiment, placé sous l'autorité du président, est nommé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances. Sa rémunération est fixée dans les mêmes formes.

Art. R*142-13 ➡ Le fonctionnement financier et comptable du centre scientifique et technique du bâtiment est assuré dans les conditions prévues par le décret n° 62-857 du 29 décembre 1962 sur la comptabilité publique. Les modalités de la gestion financière et comptable sont fixées par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Cet arrêté précise notamment les conditions dans lesquelles le centre scientifique et technique du bâtiment doit faire apparaître, de manière distincte, dans sa comptabilité, les opérations prévues aux deux derniers alinéas de l'article R. 142-1.

Le centre scientifique et technique du bâtiment est soumis au contrôle économique et financier de l'Etat prévu par le décret n° 55-733 du 26 mai 1955 modifié.

Art. R*142-14 ➡ Un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances fixe les effectifs maxima des différentes catégories de personnels du centre scientifique et technique du bâtiment.

Titre V : Contrôle et dispositions pénales.

Chapitre Ier : Mesures de contrôle applicables à toutes les catégories de bâtiments.

Chapitre II : Sanctions pénales.

Section 1 : Sécurité des ascenseurs.

Art. R152-1 ↔ I. - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 3e classe le fait pour une personne, propriétaire d'ascenseur :

1° De ne pas mettre en place les dispositifs de sécurité prévus à l'article R. 125-1-2 ou les mesures équivalentes prévues à l'article R. 125-1-3, sauf dans les cas prévus à l'article R. 125-1-4 ;

2° Dans les cas prévus à l'article R. 125-1-4, de ne pas faire réaliser l'expertise technique ;

3° De ne pas souscrire un contrat d'entretien conformément à l'article R. 125-2-1 ou, à défaut, ne pas assurer par ses propres moyens l'entretien de l'ascenseur conformément aux articles R. 125-2 et R. 125-2-3 ;

4° De ne pas faire procéder au contrôle technique dans les conditions prévues aux articles R. 125-2-4 et R. 125-2-5.

II. - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 3e classe le fait pour une personne, prestataire de services chargée de l'entretien de l'installation :

1° D'effectuer l'entretien de l'installation sans contrat d'entretien écrit, exception faite du cas prévu à l'article R. 125-2-3 ;

2° De conclure un contrat d'entretien ne comportant pas chacune des clauses minimales énumérées à l'article R. 125-2-1 ;

3° De recourir, pour l'exécution du contrat d'entretien, à une personne n'ayant pas la qualification exigée par l'article R. 125-2-1.

III. - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 3e classe le fait pour une personne, chargée du contrôle technique d'un ascenseur :

1° De ne pas effectuer les vérifications nécessaires prévues à l'article R. 125-2-4 ;

2° De ne pas avoir la qualification exigée par l'article R. 125-2-5 ;

3° De ne pas respecter les incompatibilités prévues au deuxième alinéa de l'article L. 125-2-3.

Section 2 : Immeubles de grande hauteur.

Art. R152-3 ↔ Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues notamment aux articles L. 480-2 à L. 480-9 du Code de l'urbanisme et L. 152-1 à L. 152-9 du présent code, toute infraction aux dispositions des articles R. 122-7, R. 122-8, R. 122-14 à R. 122-18 et R. 122-20 est punie de la peine d'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe.

Est punie des mêmes peines toute infraction aux dispositions de l'article R. 122-22. Dans ce cas, l'amende est appliquée autant de fois qu'il y a eu de journées d'occupation de l'immeuble sans autorisation.

Art. R152-4 ↔ Toute infraction à celles des dispositions des articles R. 122-23 et R. 122-28 qui sont relatives à l'obligation pour le propriétaire d'assister aux visites de contrôle est punie de l'amende prévue au 5° de l'article 131-13 du Code pénal. En cas de récidive, la peine d'amende est celle prévue pour les contraventions de 5e classe en récidive. Est punie des mêmes peines toute infraction aux dispositions de l'article R. 122-29.

Art. R152-5 ↔ Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues aux articles 209 à 233 du Code pénal et de l'article L. 152-10, sont punis des peines prévues à l'article R. 152-2 ceux qui mettent obstacle à l'exécution des fonctions incombant, en application des dispositions du présent chapitre, aux membres de la commission consultative départementale de la protection civile et à ceux de la commission technique interministérielle des immeubles de grande hauteur.

Section 3 : Immeubles recevant du public.

Art. R*152-6 ➔ Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues notamment aux articles L. 480-2 à L. 480-9 du *Code de l'urbanisme* et L. 152-2 à L. 152-9 du présent code, tout constructeur, propriétaire, exploitant d'un établissement soumis aux dispositions du présent chapitre qui contrevient aux dispositions des articles R. 123-21, 3^e alinéa, R. 123-23, R. 123-25, R. 123-43 et R. 123-44, est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe.

Est puni des mêmes peines tout constructeur, propriétaire, exploitant qui ouvre un établissement au public sans les visites de contrôle prévues à l'article R. 123-45, 2^e alinéa, sans l'autorisation d'ouverture prévue à l'article R. 123-46. Dans ces deux cas, l'amende est appliquée autant de fois qu'il y a de journées d'ouverture sans visite de contrôle, sans autorisation ou sans déclaration d'ouverture.

Est puni des mêmes peines quiconque contrevient aux obligations définies à l'article R. 123-7, alinéa 2, et aux articles R. 123-8, R. 123-9 et R. 123-11.

Nota : Les articles R123-23 et R123-25 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés par l'article 4 du décret n° 2007-1327 du 11 septembre 2007.

Art. R*152-7 ➔ Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues aux articles 209 à 233 du *Code pénal* et à l'article L. 480-12 du *Code de l'urbanisme* et l'article L. 152-10 du présent code, quiconque a mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu aux articles R. 123-45 et R. 123-48 est puni de la peine d'amende prévue pour les contraventions de la 5^e classe. En cas de récidive, la peine d'amende est celle prévue pour les contraventions de la 5^e classe en récidive.

Est puni des mêmes peines tout propriétaire ou exploitant qui contrevient aux dispositions des articles R. 123-49, 1^{er} alinéa, et R. 123-51.

Section 4 : Chauffage.

Art. R*152-8 ➔ Les infractions aux dispositions des articles R. 131-19 à R. 131-23 sont punies de l'amende prévue par le 5° de l'article 131-13 du *Code pénal* pour les contraventions de la cinquième classe qui peut être portée au double en cas de récidive.

Est punie de la même peine l'opposition à l'exercice des fonctions des agents chargés de constater les infractions.

Section 5 : Gardiennage ou surveillance de certains immeubles d'habitation

Art. R*152-9 ➔ Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 5^e classe le fait pour le bailleur défini à l'article R. 127-1 de se soustraire aux obligations de surveillance et de gardiennage qui lui incombent en application des articles R. 127-1 et R. 127-2. Le contrevenant encourt autant d'amendes qu'il manque de gardiens par tranche de cent logements locatifs dont il a la gestion. Le fait pour le bailleur de ne pas déférer à la demande qui lui est faite en application de l'article R. 127-4 ou de transmettre des informations mensongères ou erronées est puni de la même peine d'amende prévue pour les contraventions de la 5^e classe.

Art. R*152-10 ➔ Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 5^e classe le fait pour le bailleur défini à l'article R. 127-1 de se soustraire aux obligations qui lui incombent en application de l'article R. 127-5. Le contrevenant encourt autant d'amendes qu'il y a d'immeubles ou groupes d'immeubles pour lesquels il n'a pas pris les mesures prescrites. Le fait pour le bailleur de ne pas déférer à la demande qui lui est faite en application de l'article R. 127-7 ou de transmettre des informations mensongères ou erronées est puni de la même peine d'amende prévue pour les contraventions de la 5^e classe.

Section 6 : Intoxications par le monoxyde de carbone.

Art. R*152-11 ➔ Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 3^e classe le fait pour une personne, propriétaire d'un local existant, de ne pas mettre en place les dispositifs prévus par les articles R. 131-31 et R. 131-33.

Titre VI : Dispositions spécifiques à l'outre-mer.

Chapitre Ier : Dispositions générales

Art. R*161-1 ➡ Les dispositions des articles [R. 111-6](#), [R. 111-20](#) à [R. 111-22](#), [R. 131-1](#) à [R. 131-18](#) ne sont pas applicables dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de la Réunion.

Art. R*161-2 ➡ Les dispositions du présent livre ne s'appliquent pas au département de Saint-Pierre-et-Miquelon à l'exception des articles [R. 111-24](#) à [R. 111-28](#), [R. 125-1](#) à [R. 125-2-8](#), [R. 131-19](#) à [R. 131-23](#), [R. 152-1](#) et [R. 152-2](#).

Chapitre II : Dispositions particulières aux départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion

Section 1 : Caractéristiques thermiques et performance énergétique des bâtiments d'habitation

Art. *R162-1 ➡ I. - Dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion, les bâtiments d'habitation nouveaux et parties nouvelles de bâtiments d'habitation existants sont construits et aménagés de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation. Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée. II.-Un arrêté des ministres chargés de l'énergie, de la construction et de l'outre-mer fixe les exigences techniques permettant d'atteindre les objectifs définis au I.

Art. *R162-2 ➡ I.-Dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de La Réunion, tout logement neuf compris dans un bâtiment d'habitation au sens de l'article [R. 111-1](#) est pourvu d'un système de production d'eau chaude sanitaire. II.-Dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de La Réunion, ainsi que dans le département de la Guyane lorsqu'un système de production d'eau chaude sanitaire est installé dans un logement neuf, cette eau chaude est produite par énergie solaire pour une part au moins égale à 50 % des besoins sauf si l'ensoleillement de la parcelle ne permet pas de mettre en place un système de production d'eau chaude sanitaire par énergie solaire couvrant au moins 50 % des besoins.

Section 2 : Caractéristiques acoustiques

Art. *R162-3 ➡ I.-Dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion, les bâtiments d'habitation nouveaux et parties nouvelles de bâtiments d'habitation existants sont construits et aménagés de telle sorte que soient limités les bruits à l'intérieur des locaux : -par une isolation acoustique entre différentes parties de ces locaux et par la limitation des bruits résultant de l'usage des équipements ; -ainsi que, s'il y a lieu, par un isolement acoustique contre les bruits résultant de l'usage des infrastructures de transport terrestre classées dans les trois premières catégories définies en application de l'article [R. 571-34](#) du [Code de l'environnement](#) et par un isolement acoustique au voisinage des aéroports. II.-Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction, de l'environnement, de l'outre-mer et de la santé fixe, pour chaque catégorie de locaux en fonction de leur utilisation, et pour leurs équipements, les seuils et les exigences techniques applicables à la construction et à l'aménagement de ces bâtiments permettant d'atteindre les objectifs définis au I du présent article.

Section 3 : Aération des logements

Art. *R162-4 ↔ I.-Dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion, les bâtiments d'habitation nouveaux et parties nouvelles de bâtiments d'habitation existants sont construits et aménagés de telle sorte que soit privilégiée l'aération naturelle. II.-Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction, de l'outre-mer et de la santé précise les modalités spécifiques d'application des dispositions de l'article R. 111-9.

Livre II : Statut des constructeurs.

Titre Ier : Statut des sociétés de construction.

Art. R210-1 ↔ Les sociétés de construction demeurent régies, outre les dispositions les concernant reproduites à la première partie du présent code :

- en ce qui concerne les sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles, par les articles 1 à 6 du décret n° 72-1235 du 29 décembre 1972, ci-après reproduits sous les articles R. 211-1 à R. 211-6 ;
- en ce qui concerne les sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées, par les articles 1 à 16 du décret n° 72-1236 du 29 décembre 1972, ci-après reproduits sous les articles R. 212-1 à R. 212-16, et les articles 1 et 2 du décret n° 75-126 du 5 mars 1975, ci-après reproduits sous les articles R. 212-17 et R. 212-18 ;
- en ce qui concerne les sociétés coopératives de construction, par les articles R. 213-1 à R. 213-17-3.

Chapitre Ier : Sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.

Art. R*211-1 ↔ Il est tenu au siège social des sociétés civiles régies par le livre II, titre Ier, chapitre Ier du présent code (1ère partie) un registre, coté et paraphé par un représentant légal de la société en fonction à la date de l'ouverture dudit registre contenant les noms, prénoms et domicile des associés d'origine, personnes physiques, et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social, ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire. Sur ce registre sont également mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les noms, prénoms et domicile, ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

La demande d'un créancier social désirant connaître le nom et le domicile réel ou élu de chaque associé est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception [*condition de forme*] adressée à la société.

Art. R*211-2 ↔ Pour l'application de l'alinéa 1er de l'article L. 211-3, un programme est dit non susceptible de division quand la réalisation ou l'utilisation normale des constructions commencées n'est possible que si l'ensemble du programme est achevé.

Art. R*211-3 ↔ Si un associé n'a pas satisfait aux appels de fonds prévus à l'alinéa 1er de l'article L. 211-3, l'assemblée générale est valablement convoquée, après mise en demeure adressée à l'associé défaillant par un acte extrajudiciaire, par le représentant légal de la société ou, en cas d'inaction de celui-ci, par tout associé.

Art. R*211-4 ↔ La mise en vente des parts de l'associé défaillant ne peut avoir lieu en application de l'article R. 211-3 qu'après notification à tous les associés, y compris l'associé défaillant, de la date, de l'heure et du lieu de la vente publique. La notification indique le montant de la mise à prix. Elle est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

Art. R*211-5 ↔ Jusqu'à la vente des parts de l'associé défaillant conformément aux articles précédents, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en son lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux.

Art. R*211-6 ➔ Les statuts des sociétés soumises aux règles du livre II, titre Ier, chapitre Ier du présent code (1re partie) doivent rappeler les obligations des associés en cas d'appel de fonds ainsi que les conditions dans lesquelles les associés défaillants peuvent voir leurs parts mises en vente, par application de l'article L. 211-3 et des articles R. 211-3 à R. 211-5.

Chapitre II : Sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées.

Section 1 : Dispositions générales.

Art. R*212-1 ➔ Le présent chapitre est applicable aux sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles par fractions divisées conformément au livre II, titre Ier, chapitre II du présent code (1re partie).

Art. R*212-2 ➔ L'état descriptif de division d'un immeuble acquis ou dont la construction est faite par une société régie par le livre II, titre Ier, chapitre II du présent code (1re partie) doit être établi conformément aux dispositions de l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955.

L'état descriptif de division et le règlement doivent être adoptés par l'assemblée générale dans les conditions prévues pour les modifications des statuts.

Art. R*212-3 ➔ Dans le cas prévu à l'article L. 212-4 où un associé ne satisfait pas à ses obligations, l'assemblée générale est convoquée, après mise en demeure adressée à l'associé défaillant par acte extrajudiciaire, par le représentant légal ou statutaire de la société ou, en cas d'inaction de ce représentant, par tout associé. La mise à prix est fixée par l'assemblée générale qui décide de la vente.

Art. R*212-4 ➔ La mise en vente des parts de l'associé défaillant ne peut avoir lieu, conformément à l'article R. 212-3, qu'après notification à tous les associés, y compris l'associé défaillant de la date, de l'heure et du lieu de la mise en vente publique. La notification indique le montant de la mise à prix. Elle est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

Art. R*212-5 ➔ Jusqu'à la vente des droits sociaux de l'associé défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits par la société aux lieu et place de l'associé défaillant et au prorata de leurs droits sociaux.

Art. R*212-6 ➔ Les statuts des sociétés soumises au livre II, titre Ier, chapitre II du présent code (1re partie) doivent rappeler les obligations des associés en cas d'appels de fonds ainsi que les conditions dans lesquelles les associés défaillants peuvent voir leurs parts mises en vente par application de l'article L. 212-4, conformément aux dispositions du présent chapitre.

Art. R*212-7 ➔ Dans le cas où les obligations dont est tenu un associé vis-à-vis de la société en application de l'article L. 212-3 sont inférieures de plus d'un quart à la contribution lui incombant en vertu de l'article L. 212-5, le ou les associés désavantagés qui intentent à l'égard de cet associé une action en justice fondée sur le quatrième alinéa de l'article L. 212-5 précité doivent, à peine d'irrecevabilité, appeler en cause la société.

Art. R*212-8 ➔ A moins que la cession des droits sociaux n'ait à être portée à la connaissance de la société dans les conditions fixées par l'article 1690 du Code civil, tout transfert de propriété de parts ou actions d'une société constituée en application du livre II, titre Ier, chapitre II du présent code (1re partie) est notifié, sans délai, à la société. Cette notification est faite soit par les parties, soit, le cas échéant, par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué près la cour d'appel, ou l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision, qui réalise, atteste ou constate ce transfert.

Cette notification comporte la désignation des droits transférés ainsi que l'indication des nom, prénom, domicile réel ou élu du cédant et du cessionnaire.

Art. R*212-9 ➔ Les associés sont tenus de notifier à la société ou au liquidateur leurs changements de domicile. Les indications notifiées à la société ou au liquidateur, en application de l'article R. 212-8 et de l'alinéa précédent, doivent être reportées sur un registre ouvert à cet effet au siège de la société ou, s'il y a lieu, au domicile élu du

liquidateur, et tenu à la disposition de chaque associé qui en fera la demande. Cette obligation subsiste jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans à compter du retrait de l'associé ou de la dissolution de la société.

Art. R*212-10 → L'action en justice exercée par un associé conformément à l'alinéa 4 de l'article L. 212-6 pour obtenir la révision de la répartition des charges doit être dirigée contre la société si elle a pour fondement le fait que la part d'une catégorie des charges incombant à un lot du demandeur excède de plus d'un quart celle qui devrait légalement lui incomber.

L'action en justice exercée par un associé conformément au même alinéa 4 de l'article L. 212-6 pour obtenir la révision de la répartition des charges, du fait que la part d'une catégorie de charges incombant à un lot d'un autre associé est inférieure de plus d'un quart à celle qui devrait légalement incomber à ce lot doit être dirigée contre cet autre associé. La société doit, à peine d'irrecevabilité, être appelée en cause.

Art. R*212-11 → Le contrat de cession de parts ou actions consenti avant l'achèvement de l'immeuble doit préciser :

a) Le nombre de parts ou actions cédées, la désignation du ou des lots auxquels les droits cédés donnent vocation, leur consistance telle qu'elle résulte des plans, coupes et élévations, avec les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements, et, s'il y a lieu, la désignation sommaire de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux, à la jouissance ou à la propriété desquels les droits cédés donnent vocation.

Le contrat doit préciser, au besoin par une annexe, les éléments d'équipement auxquels les droits cédés donnent vocation ;

b) Le prix à payer au cédant, tant pour la cession des droits sociaux que pour le remboursement des sommes qu'il a déjà versées à la société ;

c) Les versements qui restent à faire à la société pour achever l'immeuble ou la fraction d'immeuble auquel les actions ou parts cédées donnent vocation à la date de la cession avec une attestation de la société indiquant les montants des appels de fonds déjà faits, des sommes versées par le cédant, de celles qui restent dues par le cédant sur les appels faits, et des appels de fonds restant à faire.

Le contrat doit comprendre en annexe les documents indiqués ci-dessous. Il peut se borner à y faire référence si lesdits documents sont déposés au rang des minutes d'un notaire ;

1. Les statuts de la société ;

2. L'état descriptif de division et le règlement prévu par l'article L. 212-2 ;

3. Le contrat de promotion immobilière afférent à l'immeuble considéré ou l'écrit définissant les opérations confiées au représentant légal ou statutaire de la société par application de l'article L. 212-10 et de l'article R. 212-13 ;

4. Une note énonçant les caractéristiques techniques du ou des lots cédés, ainsi que des immeubles ou parties d'immeubles dans lesquels ce ou ces lots se trouvent. Cette note peut être constituée par le devis descriptif servant de base aux marchés ou par une description suffisamment détaillée. La note doit faire apparaître les caractéristiques des équipements extérieurs ou intérieurs ainsi que des divers réseaux ou voies desservant le ou les lots cédés.

Section 2 : Dispositions propres aux sociétés ayant pour objet la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Art. R*212-12 → Pour l'application de l'article L. 242-1 définissant ce qu'il faut entendre par immeuble à usage d'habitation et par immeuble à usage professionnel et d'habitation au sens de l'article L. 212-10 dans le cas d'immeubles collectifs, les superficies à retenir sont les superficies développées de tous les locaux de l'immeuble, qu'il s'agisse de locaux principaux, de locaux annexes ou de parties communes dans les conditions prévues par le présent article.

Sont notamment considérés comme locaux annexes [*définition*] les caves, greniers, resserres, celliers, terrasses, balcons, loggias, garages et sous-sols.

Si les annexes sont affectées ou destinées à être affectées à un local principal, elles sont considérées comme étant de même nature que le local principal auquel elles sont affectées ou destinées à être affectées.

Les annexes qui ne sont ni affectées ni destinées à être affectées à un local principal sont réputées réparties entre, d'une part, les locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et, d'autre part, les locaux d'une autre nature, selon le rapport existant entre les superficies développées de ces deux catégories de locaux, y compris leurs propres annexes.

Art. R*212-13 → Lorsque, par application de l'article L. 212-10, la société envisage de confier à son représentant légal ou statutaire les opérations constitutives de la promotion immobilière pour la réalisation de son programme, l'assemblée générale doit, avant la signature d'un contrat de louage ou avant le commencement des travaux s'ils ne donnent pas lieu à un contrat de louage d'ouvrage, approuver la mission dudit représentant légal ou statutaire telle qu'elle est définie dans un écrit comportant les énonciations exigées par l'article L. 222-3 établi conformément aux dispositions réglementaires prises pour l'application dudit article L. 222-3.

Art. R*212-14 → I - Le contrat préliminaire à une cession de parts prévu à l'article L. 212-11 doit préciser :

- a) Le nombre de parts ou actions à céder, la désignation du lot auquel les droits à céder donnent vocation et la surface habitable approximative de l'immeuble ou de la partie d'immeuble constituant ce lot, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements ;
- b) La date à laquelle la cession pourra être conclue ;
- c) Le prix de cession des droits sociaux et le montant prévisionnel des appels de fonds correspondant aux droits sociaux à céder ;
- d) Le prix convenu dans le contrat de promotion immobilière ou dans l'écrit prévu à l'article L. 212-10, la fraction de ce prix convenu se rapportant aux droits sociaux à céder ; si ledit contrat ou écrit n'est pas établi à la date de la signature du contrat préliminaire, le prix prévisionnel doit être indiqué.

Le contrat préliminaire doit comporter en annexe une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipements et, si le contrat porte sur une partie d'immeuble, des éléments d'équipement collectif qui présentent une utilité pour cette partie d'immeuble.

II - Le contrat préliminaire est établi par écrit. Un exemplaire doit être remis au cessionnaire avant tout dépôt de fonds en garantie. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions de l'article L. 212-11 et de l'article R. 212-15.

III - Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix de cession et du montant prévisionnel des appels de fonds correspondant aux droits sociaux à céder, si le délai de réalisation de la cession n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux ans.

IV - L'associé cédant doit notifier au cessionnaire le projet d'acte de cession au moins un mois avant la date de la signature de cet acte.

Art. R*212-15 → Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au déposant dans l'un ou l'autre des cas ci-dessous énumérés :

- a) Si le contrat de cession n'est pas conclu du fait du cédant dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- b) Si le prix de cession et le montant des appels de fonds correspondant aux droits sociaux à céder excèdent de plus de 10 p. 100 le prix prévisionnel fixé dans le contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les causes de cette augmentation ;
- c) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
- d) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble auquel donnent vocation les droits sociaux ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 p. 100. Dans les cas prévus au présent article, le déposant notifie sa demande de remboursement au cédant et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Art. R*212-16 → Les notifications prévues par les articles précédents du présent chapitre sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Section 3 : Dispositions particulières aux sociétés constituées avant le 31 décembre 1972.

Art. R*212-17 → Les articles L. 212-1 à L. 212-13 sont applicables aux sociétés ayant pour objet l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divises, constituées avant le 31 décembre 1972, quelle que soit la forme juridique de ces sociétés, et notamment à celles qui ont été régies par la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

Cette application prendra effet au 8 mars 1975 sous réserve des dispositions suivantes :

1. L'alinéa 3 de l'article L. 212-2 n'est pas applicable aux attributions en propriété d'une ou plusieurs fractions de l'immeuble quand les attributions sont effectuées avant le 1er septembre 1975 non plus qu'aux attributions effectuées postérieurement à cette date mais résultant d'un projet de partage dressé en la forme authentique avant cette même date ;
2. L'alinéa 5 de l'article L. 212-2 n'est pas applicable aux sociétés de construction lorsque les travaux ont été commencés antérieurement au 1er septembre 1975 et aux sociétés d'acquisition lorsque les entrées en jouissance ont été effectuées antérieurement à cette même date ;
3. L'alinéa 2 de l'article L. 212-3 n'est pas applicable au cas où tout ou partie des droits sociaux a fait l'objet d'une cession avant le 5 mars 1975. Dans ce cas la dépense entraînée par l'acquisition du terrain ne peut faire l'objet d'une répartition particulière que si cette répartition a été prévue par les statuts ou si elle est décidée soit à l'unanimité des associés, soit à la majorité au cas où les statuts le permettent ;
4. Les troisièmes et quatrième phrases du quatrième alinéa de l'article L. 212-4 ne sont pas applicables lorsque les actes constitutifs de sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux de l'associé défaillant ont acquis date certaine avant le 8 mars 1975 ;
5. L'article L. 212-5 n'est applicable qu'au 1er septembre 1975 et si les droits sociaux n'ont fait l'objet d'aucune cession antérieurement à cette date d'application ;
6. L'article L. 212-6 n'est applicable qu'à compter de la date à laquelle la société a établi le règlement prévu à l'article L. 212-2 et au plus tard à partir du 1er septembre 1975 ;
7. L'article L. 212-7 n'est applicable qu'aux cautions hypothécaires constituées après le 8 mars 1975 ;
8. L'article L. 212-9 n'est applicable que sous réserve des dispositions de l'article L. 212-14 ;
9. L'article L. 212-10 n'est pas applicable aux immeubles pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée ou pour lesquels la déclaration préalable prévue par l'ancien article L. 430-3 du *Code de l'urbanisme* a été faite avant le 8 mars 1975 ;
10. L'article L. 212-12 n'est applicable qu'à partir du 1er septembre 1975 ;
11. L'article L. 212-13, qui confère aux articles L. 212-1 à L. 212-12 le caractère de dispositions d'ordre public, est applicable à chacun de ces articles aux dates et conditions auxquelles lesdits articles L. 212-1 à L. 212-12 doivent recevoir application en vertu des articles R. 212-17 et R. 212-18.

Art. R*212-18 ➡ Les dispositions des articles R. 212-1 à R. 212-5 et R. 212-7 à R. 212-16 sont applicables aux sociétés constituées avant le 31 décembre 1972 aux mêmes dates et conditions que les dispositions législatives qu'elles appliquent.

Les dispositions de l'article R. 212-6 seront applicables à partir du 1er septembre 1975.

Chapitre III : Sociétés coopératives de construction.

Art. R*213-1 ➡ Les sociétés coopératives de construction régies par le livre II, titre Ier, chapitre III du présent code (1re partie) sont soumises aux dispositions du présent chapitre.

Art. R*213-2 ➡ Pour l'application des articles L. 213-2 et L. 213-4 :

- a) Un programme de construction est constitué par la totalité des logements et des locaux à usage commercial ou professionnel dont le nombre maximum est prévu par les statuts de la société coopérative de construction et qui sont susceptibles d'être construits sur une parcelle ou un groupe de parcelles contiguës ou font l'objet d'une même autorisation de construire ;
- b) Une tranche de programme est constituée par un ou plusieurs bâtiments dont les conditions techniques de réalisation et l'utilisation ne sont pas subordonnées à la réalisation du reste du programme.

Art. R*213-3 ➡ Pour l'application de l'article L. 213-4, une tranche est réputée entreprise à la date de signature du premier marché propre à la réalisation des bâtiments de la tranche considérée.

Art. R*213-4 ➡ Pour l'application de l'article L. 242-1 définissant ce qu'il faut entendre par immeuble à usage d'habitation et par immeuble à usage professionnel et d'habitation au sens de l'article L. 213-1 dans le cas d'immeubles collectifs, les superficies à retenir sont les superficies développées de tous les locaux de l'immeuble,

qu'il s'agisse de locaux principaux, de locaux annexes ou de parties communes, dans les conditions fixées par le présent chapitre.

Sont notamment considérés comme locaux annexes les caves, greniers, resserres, celliers, terrasses, balcons, loggias, garages et sous-sols.

Si les annexes sont affectées ou destinées à être affectées à un local principal, elles sont considérées comme étant de même nature que le local principal auquel elles sont affectées ou destinées à être affectées.

Les annexes qui ne sont ni affectées ni destinées à être affectées à un local principal sont réputées réparties entre, d'une part, les locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et, d'autre part, les locaux d'une autre nature selon le rapport existant entre les superficies développées de ces deux catégories de locaux y compris leurs propres annexes.

Art. R*213-5 ➔ Lorsque la totalité des droits sociaux donnant vocation à l'attribution ou à l'achat des lots compris dans le programme n'a pas été souscrite, les garanties prévues par le premier alinéa de l'article L. 213-4 résultent de l'engagement pris par un tiers à l'égard de la société :

1° De souscrire ou de faire souscrire ou d'acquérir ou de faire acquérir la propriété de ceux de ces lots qui n'auraient pas été souscrits ou acquis par des associés un an après l'achèvement de la construction, et

2° De mettre ou de faire mettre à la disposition de la société, jusqu'à la souscription ou l'acquisition des lots qui n'auraient pas été souscrits ou acquis, les sommes qui seraient exigibles des souscripteurs ou des acquéreurs éventuels ; les sommes ainsi mises à la disposition de la société et les frais financiers y afférents sont remboursables à la société par les acquéreurs ou souscripteurs des lots concernés.

Le remboursement des sommes ainsi mises à la disposition de la société ne peut être exigé d'elle, sous quelque forme que ce soit, avant l'acquisition ou la souscription desdits lots.

Art. R*213-6 ➔ Lorsque l'engagement prévu à l'article R. 213-5 est pris par une personne autre qu'une banque, un établissement financier habilité à cet effet, une société d'assurances, une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi du 13 mars 1917 ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce et à la petite et moyenne industrie ou un organisme habilité à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction et répondant aux conditions définies par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances, cette personne doit justifier :

a) Soit d'une ouverture de crédit consentie par une banque, ou un établissement financier habilité à cet effet dans une convention par laquelle la banque ou l'établissement financier s'oblige à lui avancer, ou à avancer à la société coopérative, les sommes indiquées au 2° de l'article R. 213-5 ; cette convention doit stipuler au profit de la société le droit d'en exiger l'exécution ;

b) Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle une banque, un établissement financier habilité à cet effet, une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi susmentionnée du 13 mars 1917 ou une entreprise d'assurance agréée à cet effet s'oblige, solidairement avec la personne qui a pris l'engagement prévu à l'article R. 213-5, envers la société à lui avancer les sommes indiquées au 2° dudit article.

Art. R*213-7 ➔ Les associés d'une société coopérative souscrivant, achetant ou s'engageant à acheter plus de deux logements ou plus d'un local à usage commercial ou professionnel sont tenus d'apporter à la société coopérative la garantie de leurs engagements.

Cette garantie porte sur les sommes que l'associé devra verser pour payer les lots qu'il désire se faire vendre ou attribuer. Elle est diminuée des versements fait par ces associés lors de la souscription ou de l'acquisition, ainsi que des sommes qui seraient consignées par l'associé au profit de la société ou de celles qui seraient avancées par lui à la société jusqu'à l'achèvement des travaux.

La garantie doit être fournie par une banque, un établissement financier habilité à cet effet, une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi susmentionnée du 13 mars 1917 ou une entreprise d'assurance agréée à cet effet.

Les banques, compagnies d'assurance, établissements financiers et les organismes habilités à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction sont dispensés de la garantie prévue au présent article pour les locaux ou logements dont ils se portent souscripteurs ou acquéreurs.

Art. R*213-8 ➔ Lorsque le programme à réaliser comporte plusieurs tranches et qu'une réduction de programme est décidée par une assemblée générale conformément à l'article L. 213-7, les engagements de garantie prévus à l'article R. 213-5 doivent porter non seulement sur les tranches à réaliser, mais aussi sur les équipements communs nécessaires pour que les lots de ces tranches puissent être utilisés conformément à leur destination.

Art. R*213-9 → Si la société coopérative confie à son représentant légal ou statutaire les opérations constitutives de la promotion immobilière pour la réalisation d'un programme, l'assemblée générale doit, avant le commencement des travaux, approuver la mission de ce représentant dans les conditions prévues à l'article L. 213-7.

Cette mission doit être définie par un écrit comportant les énonciations exigées par l'article L. 222-3. Cet écrit est établi conformément aux dispositions réglementaires prises pour l'application de cet article.

Art. R*213-10 → Dix jours au moins avant l'assemblée générale qui doit se tenir, conformément à l'article L. 213-7, avant le commencement des travaux pour en approuver les conditions techniques et financières d'exécution et les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix global seront répartis entre les locaux à édifier afin de déterminer le prix de chacun d'eux, chaque associé doit recevoir, en plus de l'ordre du jour et de la convocation à cette assemblée, des documents lui permettant d'examiner le bien-fondé des propositions de répartition du prix faites par les dirigeants de la société.

Ces documents indiquent [*contenu*] la consistance et les caractéristiques techniques du ou des immeubles compris dans le programme, la surface des pièces et locaux avec leur destination, le prix de revient estimé du programme, les moyens et les conditions de financement, les dates prévues pour le commencement et l'achèvement des travaux. Lorsqu'il est prévu de faire appel à un promoteur immobilier ou de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière au représentant légal de la société, le projet de contrat de promotion immobilière ou l'écrit prévu à l'article L. 213-6 est également notifié aux associés.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée est signé par le président et le secrétaire. Il indique le résultat de chaque vote. Il est annexé aux statuts.

Les notifications prévues au présent article sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Art. R*213-11 → Le contrat de vente par une société coopérative de construction à ses associés, passé conformément à l'article L. 213-8, doit comporter, en annexe ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les plans, coupes et élévations avec les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements de l'immeuble.

Si cet immeuble est compris dans un ensemble immobilier, ces indications doivent être complétées par un plan faisant apparaître le nombre des bâtiments de cet ensemble, leur emplacement et le nombre d'étages de chacun d'eux.

Les caractéristiques techniques mentionnées à l'article L. 213-8 peuvent résulter du devis descriptif servant de base aux marchés ou d'une notice descriptive suffisamment détaillée.

Ces documents s'appliquent au local vendu, à la partie du bâtiment ou au bâtiment dans lequel il se trouve et aux équipements extérieurs et réseaux divers qui s'y rapportent.

Un plan coté faisant ressortir les surfaces et les volumes des pièces et des locaux vendus ainsi que de leurs annexes faisant l'objet de la vente est joint au contrat ainsi qu'une notice distinguant les éléments d'équipements propres aux pièces et locaux vendus et ceux qui sont d'usage collectif.

Les modalités de révision et de paiement du prix doivent être conformes à celles prévues aux articles R. 261-14 et R. 261-15.

Art. R*213-12 → Dans le cas prévu à l'article L. 213-10 où un associé ne satisfait pas à ses obligations, l'assemblée générale est convoquée, après mise en demeure adressée à l'associé défaillant par acte extrajudiciaire, par le représentant légal ou statutaire de la société ou, en cas d'inaction de ce représentant, par tout associé.

Art. R*213-13 → La mise en vente des parts de l'associé défaillant ne peut avoir lieu en application de l'article R. 213-12 qu'après notification à tous les associés, y compris l'associé défaillant, de la date, de l'heure et du lieu de la vente publique. La notification indique le montant de la mise à prix. Elle est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

Art. R*213-14 → Les statuts des sociétés coopératives de construction doivent rappeler les obligations des associés en cas d'appel de fonds, leur responsabilité en cas de défaillance, de démission ou d'exclusion d'un autre associé ainsi que les conditions dans lesquelles les droits sociaux peuvent être mis en vente en cas de défaillance, conformément à l'article L. 213-10 et aux articles R. 213-12 et R. 213-13.

Art. R*213-15 → L'achèvement de l'opération de construction au sens de l'article L. 213-11 résulte de l'exécution des ouvrages et de l'installation des éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à leur destination, du ou des immeubles. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les

prévisions statutaires ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

Art. R*213-16 ➡ Jusqu'à ce que l'assemblée générale ait constaté l'achèvement de l'opération de construction, la démission d'un associé a lieu dans les conditions fixées par l'article L. 213-11 si elle est autorisée par l'assemblée générale.

L'assemblée générale doit être convoquée par le représentant légal de la société dans le délai fixé par les statuts sans que ce délai puisse excéder trois mois à partir de la réception par la société de la demande de démission. Faute de réunion de l'assemblée générale, l'associé peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Le remboursement des sommes versées par l'associé démissionnaire ou exclu s'effectue sous réserve des frais et charges occasionnés à la société du fait de la démission ou de l'exclusion. Ces frais peuvent toutefois être évalués forfaitairement dans les statuts. Au cas où l'associé démissionnaire ou exclu est immédiatement remplacé comme au cas où le nouvel associé présenté par l'associé démissionnaire est refusé sans motif valable et légitime, ce forfait ne peut excéder 2 p. 100 du prix prévisionnel des lots de l'associé exclu ou démissionnaire.

Le remboursement des sommes dues par la société à l'associé démissionnaire ou exclu s'effectue dès que cet associé a été remplacé et que le nouvel associé a versé les sommes nécessaires à ce remboursement. Même si l'associé exclu ou démissionnaire n'est pas remplacé, le remboursement ne peut être reporté à plus de six mois après l'assemblée générale décidant l'exclusion ou acceptant la démission.

Les notifications prévues aux troisième et quatrième alinéas de l'article L. 213-11 sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Art. R*213-17 ➡ Le retrait prévu par l'article L. 213-12 est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et le représentant légal ou statutaire de la société ou, en cas de refus de ce dernier, par jugement du tribunal de grande instance. Les retraits entraînent de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondant aux locaux attribués en propriété et la réduction corrélative du capital social. Le représentant légal ou statutaire de la société constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.

Art. R*213-17-1 ➡ Dans le cas prévu à l'article 30 bis de la loi du 16 juillet 1971 susvisée, la société coopérative de construction communique au tiers mentionné par cet article, et désigné par le locataire-accédant le projet de contrat de location-accession dans lequel doit figurer la clause prévoyant l'engagement de ce tiers exigée par les dispositions dudit article 30 bis.

Art. R*213-17-2 ➡ Si le tiers qui doit lever ou faire lever l'option n'est pas un des organismes inscrits sur la liste prévue à l'article 15 de la loi du 12 juillet 1984 susvisée ou une des sociétés ou organismes mentionnés à l'article 17 de cette loi, ce tiers doit justifier d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle l'un des organismes inscrits sur la liste précitée s'oblige, solidairement avec lui, envers la société coopérative à payer le prix à celle-ci.

Art. R*213-17-3 ➡ La société coopérative notifie au tiers que l'accédant renonce à acquérir la propriété du local faisant l'objet du contrat de location-accession. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai n'excédant pas un mois à compter de cette renonciation. Le tiers doit lever ou faire lever l'option prévue par le contrat dans un délai n'excédant pas trois mois à compter de cette notification.

Chapitre IV : Dispositions particulières communes aux sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisés et aux sociétés coopératives de construction.

Chapitre V : Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

Art. R*215-1 ➡ L'autorité administrative mentionnée aux articles [L. 215-2](#), [L. 215-7](#), [L. 215-8](#) et [L. 215-10](#) est le ministre chargé du logement. Le rapport prévu à l'article [L. 215-7](#) est communiqué au ministre chargé du logement et au ministre chargé de l'économie.

Art. R*215-2 ➡ L'avis de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété mentionné aux articles [L. 215-8](#) et [L. 215-10](#) est réputé donné passé le délai de deux mois à compter de sa saisine.

Art. R*215-3 ➡ L'agrément mentionné à l'article [L. 215-8](#) est réputé refusé lorsque, la demande ayant été adressée au ministre chargé du logement, celle-ci est restée sans réponse à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la réception de cette demande.

Art. R*215-4 ➡ Les agents de l'Etat chargés du contrôle prévu à l'article [L. 215-9](#) sont désignés dans les conditions définies à l'article R.* 451-2 et procèdent aux opérations de contrôle selon les dispositions prévues aux articles R.* 451-3 à R.* 451-5.

Le rapport de contrôle mentionné au dernier alinéa de l'article [L. 215-9](#) est définitif lorsqu'il comporte les observations produites dans le délai d'un mois par le président du conseil d'administration ou du directoire de la société ainsi que, le cas échéant, les réponses des contrôleurs apportées à ces observations. Le rapport définitif est communiqué au président du conseil d'administration ou aux présidents du directoire et du conseil de surveillance de la société, au ministre chargé du logement, au ministre chargé de l'économie et au président du conseil d'administration de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété. Le rapport définitif est soumis à la délibération du conseil d'administration ou du directoire et du conseil de surveillance de la société à la première réunion qui suit cette communication.

Titre II : Promotion immobilière.

Chapitre Ier : Dispositions générales.

Chapitre II : Dispositions applicables à la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Art. R*222-1 ➡ Le présent chapitre s'applique aux contrats par lesquels une personne s'oblige envers le maître de l'ouvrage à faire procéder à la construction d'un ou plusieurs immeubles d'habitation ou d'un ou plusieurs immeubles destinés à la fois à l'usage professionnel et à l'habitation conformément aux articles [L. 222-1](#) à [L. 222-7](#).

Section 1 : Forme et objet du contrat de promotion immobilière et du contrat particulier relatif aux études préliminaires.

Art. R*222-2 ➔ Le commencement d'exécution du contrat de promotion immobilière, qu'il soit constaté par un ou plusieurs actes indiqués au deuxième alinéa de l'article L. 222-3, résulte de la signature d'un contrat de louage d'ouvrage ou, en cas d'absence de contrat de cette nature, du commencement des travaux, à l'exception des contrats limités aux études préliminaires prévues au deuxième alinéa dudit article dans le cas où ces contrats sont distincts du contrat de promotion immobilière.

Art. R*222-3 ➔ Pour l'application de l'article L. 242-1 définissant ce qu'il faut entendre par immeuble à usage professionnel et par immeuble destiné à la fois à l'usage professionnel et à l'habitation, au sens des articles L. 222-1 et L. 222-2, dans le cas d'immeubles collectifs, les superficies à retenir sont les superficies développées de tous les locaux de l'immeuble, qu'il s'agisse de locaux principaux, de locaux annexes ou de parties communes, dans les conditions fixées par le présent chapitre.

Sont notamment considérés comme locaux annexes les caves, greniers, resserres, celliers, terrasses, balcons, loggias, garages et sous-sols.

Si les annexes sont affectées ou destinées à être affectées à un local principal, elles sont considérées comme étant de même nature que ce local principal.

Les annexes qui ne sont ni affectées ni destinées à être affectées à un local principal sont réputées réparties entre, d'une part, les locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et, d'autre part, les locaux d'une autre nature, selon le rapport existant entre les superficies développées de ces deux catégories de locaux, y compris leurs propres annexes.

Art. R*222-4 ➔ Lorsqu'il existe un contrat particulier dont l'objet est limité aux études préliminaires prévues au deuxième alinéa de l'article L. 222-3, ce contrat n'est pas soumis aux règles du contrat de promotion immobilière. Lorsqu'un contrat de promotion immobilière fait suite à un contrat particulier d'études préliminaires, les dispositions du contrat particulier ne sont pas obligatoirement reprises dans le contrat de promotion immobilière. Les deux contrats sont alors passés, exécutés et réglés selon leurs règles propres indépendamment l'un de l'autre.

Art. R*222-5 ➔ Le contrat de promotion immobilière prévu par l'article L. 222-3 comporte en annexe les plans, coupes et élévations avec les cotes utiles des bâtiments, voies, réseaux divers et aménagements extérieurs ou intérieurs.

Ces documents font ressortir les surfaces de chacune des pièces, de chacun des locaux, de chacune des annexes ou dégagements dont la construction est prévue en faisant mention des éléments d'équipement qui seront réalisés.

S'il s'agit d'immeubles collectifs ou d'ensembles immobiliers comportant des locaux ou des logements semblables, les indications détaillées peuvent se limiter aux types de locaux, dès lors que sont fournies des indications suffisantes pour qu'il soit possible de connaître non seulement le nombre de locaux ou d'appartements qui seront réalisés conformément au type proposé, mais aussi la situation et la disposition de chacun de ces locaux et de ces appartements ainsi que des parties communes permettant d'y accéder.

Section 2 : Prix du contrat.

Art. R*222-6 ➔ Le prix convenu au d de l'alinéa 1er de l'article L. 222-3 est augmenté ou diminué, selon le cas, des sommes résultant du jeu des clauses d'actualisation et de révision prévues dans les contrats et marchés conclus pour la réalisation de l'immeuble.

Préalablement à la signature des contrats et marchés prévus à l'alinéa précédent, le promoteur est tenu de notifier aux cocontractants le prix convenu dans le contrat de promotion immobilière, déduction faite du poste pour imprévu, et le total des engagements qu'il a déjà pris pour la réalisation de l'immeuble.

Les clauses d'actualisation et de révision mentionnées à l'alinéa 1er, si elles ne sont pas indiquées dans le contrat de promotion immobilière, et le montant de chaque contrat, marché ou engagement sont notifiés par le promoteur au maître de l'ouvrage.

Les notifications prévues au présent article sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise de documents contre récépissé ou émargement.

Art. R*222-7 ➔ Les modalités de règlement du prix, éventuellement révisé, que le contrat de promotion immobilière doit préciser, conformément au e de l'alinéa 1er de l'article L. 222-3, doivent être conformes aux dispositions suivantes :

Les paiements sont faits en fonction de l'état d'avancement des travaux justifié selon les modalités prévues au contrat. Toutefois ils ne peuvent excéder au total :

15 p. 100 du prix à l'achèvement des fondations ;

70 p. 100 à la mise hors d'eau.

Pour l'application des alinéas précédents le prix s'entend déduction faite de la somme figurant au poste pour imprévu, dans la mesure où elle n'a pas été utilisée dans les conditions prévues au d du premier alinéa de l'article L. 222-3.

Art. R*222-8 ➡ Les modalités de règlement de la rémunération prévue au f de l'alinéa 1er de l'article L. 222-3 doivent être conformes aux dispositions suivantes :

Les paiements ne peuvent excéder au total :

10 p. 100 de la rémunération à la signature du contrat de promotion immobilière dans le cas où les études préliminaires ont fait l'objet d'un contrat distinct du contrat de promotion immobilière, 25 p. 100 dans le cas contraire ;

50 p. 100 à la mise hors d'eau ;

70 p. 100 à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage ;

90 p. 100 à la livraison du bâtiment au maître de l'ouvrage.

Le solde est consigné par le maître de l'ouvrage lors de la livraison, à moins que le promoteur ne fournisse pour un montant égal la caution personnelle et solidaire d'une banque, d'un établissement financier habilité, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi du 13 mars 1917 ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce et à la petite et moyenne industrie. Il est payable à l'achèvement de la mission du promoteur, tel que cet achèvement est défini à l'article 1831-4 du Code civil.

Section 3 : Garanties d'exécution du contrat.

Art. R*222-9 ➡ L'engagement de bonne exécution de sa mission par le promoteur, qui résulte du contrat, comporte l'obligation de prendre à sa charge les sommes excédant le prix convenu qui seraient nécessaires à la réalisation de l'ouvrage tel que décrit audit contrat en application de l'article L. 222-3. Cette obligation est garantie par une banque, un établissement financier habilité, une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi susmentionnée du 13 mars 1917.

La garantie prend la forme :

Soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige, solidairement avec le promoteur, envers le maître de l'ouvrage, à payer lesdites sommes ;

Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au promoteur ou à payer pour son compte les sommes définies ci-dessus. Cette convention doit stipuler au profit du maître de l'ouvrage le droit d'en exiger l'exécution.

Si le promoteur justifie qu'il est couvert contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir en raison de son activité et de la responsabilité mise à sa charge par le premier alinéa de l'article 1831-1 du Code civil, par un contrat souscrit par lui auprès d'une société d'assurances ou d'un assureur agréé en application des articles L. 321-1 et L. 321-2 du Code des assurances, le garant n'est tenu à l'égard du maître de l'ouvrage que des dépassements du prix convenu excédant 5 p. 100 dudit prix. Toutefois, le montant cumulé de la franchise ainsi prévue et du poste pour imprévu ne peut dépasser 10 p. 100 du prix convenu.

En aucun cas, le remboursement des sommes versées en exécution des deuxième et troisième alinéas du présent article ne peut être demandé au maître de l'ouvrage.

Art. R*222-10 ➡ En vue du cas où la garantie prévue à l'article précédent prend la forme d'une convention d'ouverture de crédit, le contrat de promotion immobilière peut prévoir que les règlements effectués par le maître de l'ouvrage ou pour son compte prennent la forme de chèques, de mandats ou de virements établis à l'ordre de la personne ayant consenti l'ouverture de crédit.

Art. R*222-11 ➡ Le promoteur n'est pas tenu de fournir les garanties prévues à l'article R. 222-9 lorsque :

1° Le maître de l'ouvrage est une société régie par les articles L. 212-1 à L. 212-16 dont tous les associés ont souscrit, soit lors de la constitution de la société, soit lors d'une augmentation de capital, des parts ou actions donnant vocation

à l'attribution en propriété de plus de deux locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou de locaux destinés à un autre usage que l'habitation ;

2° Les garanties ci-après énumérées ont été données à la société et à ses associés par une ou plusieurs banques, établissements financiers habilités, entreprises d'assurance agréées à cet effet ou société de caution mutuelle constituées conformément aux dispositions de la loi du 13 mars 1917 susmentionnée ;

3° Les conditions suivantes sont remplies :

a) La société bénéficie de l'engagement du garant de répondre à ses appels de fonds en cas de défaillance des associés ;

b) A la date de la signature du premier des actes constituant le contrat de promotion immobilière, tous les associés peuvent justifier qu'au cas où ils céderaient leurs parts ou actions, les cessionnaires sont garantis contre les appels de fonds nécessaires à la réalisation de l'ouvrage et non prévus au contrat de cession, le garant s'étant engagé à satisfaire à ces appels de fonds.

La convention passée entre le garant et l'associé cédant doit stipuler que le cessionnaire a le droit d'en exiger le bénéfice à son profit direct.

Le garant s'engage également à renoncer lors de la cession de parts ou actions, si le cessionnaire le demande, au nantissement desdites parts ou actions au cas où ce nantissement a été consenti à son profit et à donner mainlevée des hypothèques qui auraient été consenties à son profit sur les lots affectés aux parts ou actions cédées.

c) La société intervient aux actes de cession de parts ou actions et y justifie de la garantie prévue au a ci-dessus.

Art. R*222-12 ➡ Le maître de l'ouvrage est tenu d'indemniser le promoteur pour les dépassements du prix convenu résultant de son fait, et notamment de retards dans le règlement du prix et des délais de paiement qui lui auraient été accordés, en vertu de l'article L. 222-4.

La garantie prévue à l'article R. 222-9 ne s'étend pas à l'indemnisation due en application du présent article par le maître de l'ouvrage.

Le contrat peut prévoir une indemnisation forfaitaire du promoteur pour retards dans les paiements du maître de l'ouvrage.

Art. R*222-13 ➡ Les dépassements de délai contractuel qui ne sont imputables ni au maître de l'ouvrage, ni à un cas de force majeure ne pouvant entraîner aucune révision de prix au profit du promoteur, la garantie du prix convenu au sens de l'article R. 222-9 doit s'entendre comme garantissant un prix excluant toute révision de prix due à des dépassements de délai contractuel si ces dépassements sont dus à un cas de force majeure ou au fait du maître de l'ouvrage.

Art. R*222-14 ➡ La garantie prévue à l'article R. 222-9 prend fin à l'achèvement de la mission du promoteur tel que cet achèvement est défini à l'article 1831-4 du Code civil.

Pour l'application du présent article, l'ouvrage est réputé livré au sens de l'article 1831-4 du Code civil, reproduit à l'article L. 221-4 du présent code, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'ouvrage faisant l'objet du contrat de promotion immobilière ; pour l'appréciation de la livraison, les défauts de conformité avec les prévisions dudit contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus indiqués impropres à leur utilisation.

Titre III : Construction d'une maison individuelle.

Chapitre Ier : Construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan.

Art. R*231-1 ➡ Le présent chapitre s'applique aux contrats relatifs à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage et régis par le chapitre Ier du titre III du livre II du présent code, partie Législative.

Art. R*231-2 ➡ Il est satisfait aux obligations prévues au a de l'article L. 231-2 par les énonciations suivantes portées au contrat :

1. En ce qui concerne la désignation du terrain : sa situation avec l'indication de son adresse ou lieudit ainsi que sa surface et sa désignation cadastrale ;
2. En ce qui concerne le titre de propriété ou les droits réels permettant de construire : la nature des droits, la nature du titre, sa date, l'indication des nom et adresse du rédacteur de l'acte.

Art. R*231-3 ➔ En application du c de l'article L. 231-2, à tout contrat, qu'il soit ou non assorti de conditions suspensives, doit être joint le plan de la construction à édifier, précisant les travaux d'adaptation au sol, les coupes et élévations, les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces, des dégagements et des dépendances. Le plan indique en outre les raccordements aux réseaux divers décrits à la notice prévue à l'article R. 231-4 et les éléments d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation, à l'utilisation et à l'habitation de l'immeuble.

Un dessin d'une perspective de l'immeuble est joint au plan.

Art. R*231-4 ➔ I. - Est aussi annexée au contrat visé à l'article L. 231-2 une notice descriptive conforme à un modèle type agréé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation indiquant les caractéristiques techniques tant de l'immeuble lui-même que des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble.

II. - Cette notice fait la distinction prévue à l'article L. 231-2 (d) entre ces éléments selon que ceux-ci sont ou non compris dans le prix convenu. Elle indique le coût de ceux desdits éléments dont le coût n'est pas compris dans le prix. La notice mentionne les raccordements de l'immeuble à l'égout et aux distributions assurées par les services publics, notamment aux distributions d'eau, de gaz, d'électricité ou de chauffage, en distinguant ceux qui sont inclus dans le prix et, s'il y a lieu, ceux dont le coût reste à la charge du maître de l'ouvrage.

La notice doit porter, de la main du maître de l'ouvrage, une mention signée par laquelle celui-ci précise et accepte le coût des travaux à sa charge qui ne sont pas compris dans le prix convenu.

Art. R*231-5 ➔ Pour l'application du d de l'article L. 231-2, le prix convenu s'entend du prix global défini au contrat éventuellement révisé ; il inclut en particulier :

1. Le coût de la garantie de livraison et, s'il y a lieu, celui de la garantie de remboursement ;
2. Le coût du plan et, s'il y a lieu, les frais d'études du terrain pour l'implantation du bâtiment ;
3. Le montant des taxes dues par le constructeur sur le coût de la construction.

Art. R*231-6 ➔ L'indice mentionné à l'article L. 231-11 est l'index national du bâtiment tous corps d'état dénommé BT 01, créé par le ministre chargé de l'économie et des finances et utilisé pour la révision des prix des marchés de construction de bâtiment. Il traduit la variation des coûts salariaux, y compris les charges annexes, des coûts des matériaux et leur transport, des coûts d'utilisation, amortissement compris, des matériels mis en oeuvre ainsi que des coûts des produits et services divers nécessaires à la gestion des entreprises définis par décision du ministre chargé de l'économie et des finances et publiés au Bulletin officiel de la concurrence et de la consommation.

L'index BT 01 est publié mensuellement au Journal officiel par le ministre chargé de la construction et de l'habitation. La limite mentionnée à l'article L. 231-11 est fixée à 70 p. 100.

Art. R*231-7 ➔ I. - Le pourcentage maximum du prix convenu, exigible aux différents stades de la construction d'après l'état d'avancement des travaux, est fixé, par application du troisième alinéa de l'article L. 242-2, de la manière suivante :

- 15 p. 100 à l'ouverture du chantier, pourcentage incluant éventuellement celui du dépôt de garantie ;
- 25 p. 100 à l'achèvement des fondations ;
- 40 p. 100 à l'achèvement des murs ;
- 60 p. 100 à la mise hors d'eau ;
- 75 p. 100 à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air ;
- 95 p. 100 à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.

II. - Le solde du prix est payable dans les conditions suivantes :

1. Lorsque le maître de l'ouvrage se fait assister, lors de la réception, par un professionnel mentionné à l'article L. 231-8, à la levée des réserves qui ont été formulées à la réception ou, si aucune réserve n'a été formulée, à l'issue de la réception ;
2. Lorsque le maître de l'ouvrage ne se fait pas assister par un professionnel pour la réception, dans les huit jours qui suivent la remise des clés consécutive à la réception, si aucune réserve n'a été formulée, ou, si des réserves ont été formulées, à la levée de celles-ci.

Dans le cas où des réserves sont formulées, une somme au plus égale à 5 p. 100 du prix convenu est, jusqu'à la levée des réserves, consignée entre les mains d'un consignataire accepté par les deux parties ou, à défaut, désigné par le président du tribunal de grande instance.

Art. R*231-8 ➡ I. - Lorsque le contrat n'a pas stipulé un dépôt de garantie conforme à l'article L. 231-4-III, il prévoit un paiement n'excédant pas 5 p. 100 du prix convenu de la construction au jour de la signature ainsi qu'un paiement n'excédant pas 5 p. 100 dudit prix à la délivrance du permis de construire. En ce cas une attestation de garantie de remboursement est annexée au contrat.

II. - La garantie de remboursement est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréés à cet effet.

La garantie est donnée :

1. Pour le cas où le contrat ne peut être exécuté faute de réalisation des conditions suspensives dans le délai prévu ;
 2. Pour le cas où le chantier n'est pas ouvert à la date convenue ;
 3. Pour le cas où le maître de l'ouvrage exerce la faculté de rétractation prévue à l'article L. 271-1.
- Cette garantie prend fin à la date d'ouverture du chantier.

Art. R*231-9 ➡ La déclaration d'ouverture du chantier est notifiée par le constructeur à l'établissement garant.

Art. R*231-10 ➡ Les mises en demeure visées au II de l'article L. 231-6 sont faites par acte d'huissier.

Art. R*231-11 ➡ La demande d'exécution des travaux prévus à l'article L. 231-7 est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Art. R*231-12 ➡ La copie des contrats de sous-traitance est adressée à l'établissement garant dans les huit jours de la signature de ces contrats.

Art. R*231-13 ➡ Sont approuvées les clauses types mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 231-2 et figurant en annexe au présent code.

Art. R*231-14 ➡ En cas de retard de livraison, les pénalités prévues au i de l'article L. 231-2 ne peuvent être fixées à un montant inférieur à 1/3 000 du prix convenu par jour de retard.

Le contrat peut prévoir à la charge du maître de l'ouvrage une pénalité pour retard de paiement. Toutefois, le taux de celle-ci ne peut excéder 1 p. 100 par mois calculé sur les sommes non réglées si la pénalité pour retard de livraison est limitée à 1/3 000 du prix par jour de retard.

Chapitre II : Construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan.

Art. R*232-1 ➡ Le présent chapitre s'applique aux contrats ayant au moins pour objet l'exécution de gros oeuvre, de mise hors d'eau et hors d'air d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage et régis par le chapitre II du titre III du livre II du présent code, partie Législative, par exclusion des contrats de construction avec fourniture de plan régis par les dispositions du chapitre Ier du présent titre.

Art. R*232-2 ➡ Dans l'hypothèse où un plan a été établi pour la réalisation des travaux prévus par un contrat relevant du présent chapitre, le maître de l'ouvrage doit indiquer le nom ou la raison sociale ainsi que l'adresse de l'auteur de ce plan. Le plan est joint au contrat.

Art. R*232-3 ➡ La désignation du terrain prévue au a de l'article L. 232-1 résulte de l'indication de son adresse ou lieu-dit, de sa surface et de sa désignation cadastrale.

Art. R*232-4 ➡ La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à réaliser sont décrites dans une notice analogue à celle qui est mentionnée au I de l'article R. 231-4. Cette notice est annexée au contrat.

Art. R*232-5 ➡ En application du c de l'article L. 232-1, le contrat prévoit l'échelonnement des paiements au fur et à mesure de l'exécution des travaux.

Un solde de 5 p. 100 du prix est payable à l'expiration de la garantie de livraison dans les conditions analogues à celles qui sont fixées au II de l'article R. 231-7.

Art. R*232-6 ➡ Les dispositions des articles R. 231-9, R. 231-10 et R. 231-12 sont applicables au contrat prévu au présent chapitre.

Art. R*232-7 ➡ En cas de retard de livraison, les pénalités prévues au d de l'article L. 232-1 ne peuvent être fixées à un montant inférieur à 1/3 000 du prix convenu par jour de retard.

Le contrat peut prévoir à la charge du maître de l'ouvrage une pénalité pour retard de paiement. Toutefois, le taux de celle-ci ne peut excéder 1 p. 100 par mois calculé sur les sommes non réglées si la pénalité pour retard de livraison est limitée à 1/3 000 du prix par jour de retard.

Titre IV : Dispositions communes diverses.

Chapitre Ier : Dispositions pénales.

Chapitre II : Dispositions diverses.

Titre V : Bail à construction - Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit.

Chapitre Ier : Bail à construction.

Art. R251-1 ➡ Sauf stipulations contraires des parties, le revenu servant à la détermination du coefficient de révision du loyer mentionné à l'article L. 251-5 est le revenu moyen au mètre carré. Il est obtenu en divisant le revenu brut global par la surface utile, exprimée en mètres carrés, des locaux, aménagements ou installations ayant produit des revenus locatifs au cours de l'année civile de référence. Pour les locaux à usage d'habitation, la surface utile est la surface habitable telle qu'elle est définie par l'article R. 111-2.

Le premier coefficient de révision du loyer est égal au rapport entre les revenus moyens au mètre carré afférents, d'une part, à l'année civile qui précède celle de la première révision, et, d'autre part, à l'année civile qui suit l'achèvement des travaux.

Art. R251-2 ➡ L'année d'achèvement des travaux est celle au cours de laquelle a été adressée à la mairie la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévue par l'article L. 462-1 du Code de l'urbanisme ou, s'il en a été délivré plusieurs, celle au cours de laquelle a été délivré le dernier de ceux-ci.

Si, entre les dates du premier et du dernier desdits récépissés il s'est écoulé plus de deux ans, il est alors procédé à une révision du loyer pour ladite période. Cette révision est faite sur la base de la variation de l'indice du coût de la construction entre ces deux dates.

Si, pour quelque cause que ce soit, les locaux, aménagements ou installations n'ont fait, au cours de l'année civile qui suit celle de l'achèvement des travaux, l'objet d'aucune occupation, même partielle, donnant lieu à la perception de revenus locatifs, l'indice du coût de construction du premier trimestre de chacune des deux années de référence est pris pour base de calcul du coefficient de variation en vue de la révision devant intervenir à l'issue de la première période triennale suivant l'achèvement des travaux.

Si les travaux ne sont pas achevés à l'expiration de la sixième année du bail, la variation du coefficient de révision est proportionnelle à la variation des indices du coût de la construction entre les derniers trimestres des troisième et sixième années du bail.

Art. R251-3 ➡ Le président du tribunal de grande instance statue sur les contestations relatives aux dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 251-5 et sur celles relatives à l'article R. 251-1 dans les conditions fixées au titre VI du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié fixant les rapports entre bailleurs et locataires.

Chapitre II : Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit.

Art. R252-1 ➡ L'achat de l'usufruit des logements mentionnés à l'article L. 253-2 peut être financé dans les conditions définies par les sous-sections 2 et 3 de la section première du chapitre unique du titre III du livre III.

Art. R252-2 ➡ Les conditions de ressources mentionnées au II de l'article L. 253-6 sont celles qui sont applicables aux ménages pour l'attribution de logements financés dans les conditions des articles R. 331-17 à R. 331-21.

Titre VI : Ventes d'immeubles à construire ou à rénover.

Chapitre Ier : Ventes d'immeubles à construire.

Section 1 : Dispositions générales.

Art. R*261-1 ➡ L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du Code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code civil, reproduit à l'article L. 261-5 du présent code.

Art. R*261-2 ➡ L'achèvement de l'immeuble vendu à terme est constaté soit par les parties, soit par une personne qualifiée.

La constatation par les parties fait l'objet d'un acte du notaire qui a reçu la vente à terme ; cet accord vaut livraison de l'immeuble.

La constatation est faite par une personne qualifiée lorsque l'acte de vente l'a prévu ou lorsqu'il n'y a pas accord des parties.

Cette personne est désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours, du président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, soit parmi celles que le tribunal commet habituellement, soit parmi celles figurant sur une liste établie par arrêté du ministre de la justice et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

La constatation de l'achèvement fait l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'une déclaration devant le notaire qui a reçu la vente.

La constatation de l'achèvement est parfaite par la déclaration ainsi faite.

Elle est notifiée par la partie la plus diligente à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification vaut livraison de l'immeuble à la date de cette réception.

Art. R*261-3 ➡ La vente à terme est soumise aux règles de la publicité foncière dans les mêmes conditions que la vente sous condition suspensive.

Art. R*261-4 ➡ Les fonds qui ont fait l'objet de dépôts de garantie sont valablement versés au vendeur par l'établissement dépositaire, hors la présence et sans le concours de l'acquéreur, sur simple production d'une attestation du notaire ayant reçu l'acte de vente certifiant que l'achèvement de l'immeuble a été constaté.

Le notaire doit informer l'établissement dépositaire et l'acquéreur de la situation hypothécaire. S'il existe sur l'immeuble des inscriptions ou s'il existe quelque autre empêchement au paiement, le notaire indique à l'établissement dépositaire le montant des fonds nécessaires à l'apurement de la situation. Ces fonds sont conservés par l'établissement dépositaire pour être utilisés audit apurement, conformément aux instructions données par le notaire.

Art. R*261-5 ➡ La vente d'un immeuble à construire peut être assortie d'un mandat donné par l'acquéreur au vendeur à l'effet de passer les actes de disposition devant affecter les biens et droits vendus et indispensables à la construction du bâtiment dont tout ou partie forme l'objet de la vente.

Ce mandat peut concerner les actes indispensables à la construction d'autres bâtiments désignés par le mandat s'ils doivent comporter des parties communes avec celui dont tout ou partie forme l'objet de la vente.

Ce mandat doit indiquer spécialement la nature, l'objet et les conditions des actes en vue desquels il est donné.

Il peut toutefois comporter le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ;

- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire du bâtiment faisant l'objet de la vente ou auxquelles pourrait être subordonnée la délivrance d'un tel permis pour la construction des autres bâtiments concernés par le mandat ;

- pour assurer la desserte de ces immeubles ou leur raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Art. R*261-6 ➡ Lorsque la vente d'un immeuble à construire est assortie d'un mandat de l'acquéreur donné au vendeur d'affecter hypothécairement l'immeuble vendu, ce mandat ne peut être consenti, en cas de vente à terme, que pour assurer le financement de la construction de cet immeuble. Ce mandat ne précise pas obligatoirement le montant des sommes pour la garantie desquelles le mandataire est autorisé à constituer hypothèque. Il est en tout cas limité à la constitution d'hypothèque garantissant en principal, intérêts et accessoires une somme au plus égale au prix de vente stipulé au contrat, déduction faite, le cas échéant, des sommes déjà garanties par le bien vendu.

Art. R*261-7 ➡ Les pouvoirs du maître de l'ouvrage, mentionnés au deuxième alinéa de l'article 1601-3 du Code civil, reproduit à l'article L. 261-3 du présent code, comportent ceux de choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens, d'arrêter librement les conventions passées avec eux et d'effectuer la réception des travaux qu'ils ont faits ou dirigés, y compris de ceux qui sont prévus au second alinéa de l'article R. 111-24 du présent code.

Section 2 : Réception et garantie des ouvrages de bâtiments à usage d'habitation ou similaires.

Art. R*261-8 ➡ La réception prévue à l'article 1642-1 du Code civil, reproduit à l'article L. 261-5 du présent code, s'entend de la réception avec ou sans réserves.

Le point de départ de la garantie prévue à l'article 1646-1 dudit Code civil, reproduit à l'article L. 261-6 du présent code, est le même que celui défini à l'article R. 111-24 du présent code.

Art. R*261-9 ➡ Les dispositions des articles R. 111-26, R. 111-27 et R. 111-28 sont applicables à la garantie prévue à l'article 1646-1 du Code civil, reproduit à l'article L. 261-6 du présent code.

Art. R*261-10 ➡ Pour l'application de la garantie prévue à l'article 1646-1 du Code civil, reproduit à l'article L. 261-6 du présent code, au cas prévu à l'article L. 261-9 du présent code, l'immeuble s'entend du bâtiment dans lequel se trouve compris le local vendu ou de la partie de ce bâtiment techniquement distincte et réalisable indépendamment des autres parties.

Section 3 : Dispositions particulières à la conclusion du contrat de ventes d'immeubles à construire pour l'usage d'habitation ou pour l'usage professionnel et d'habitation.

Art. R*261-11 ➡ La constatation de l'achèvement des fondations est certifiée par un homme de l'art. Elle est faite pour chaque immeuble tel que défini à l'article R. 261-10.

Art. R*261-12 ➔ Si l'acte de vente stipule que l'acquéreur ne recourt pas aux prêts dont le vendeur a fait état, il n'y a pas lieu d'insérer dans l'acte la condition résolutoire prévue par le premier alinéa de l'article L. 261-11.

Art. R*261-13 ➔ Pour l'application de l'article L. 261-11, la consistance de l'immeuble vendu résulte des plans, coupes et élévations avec les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements.

Si cet immeuble est compris dans un ensemble immobilier, ces indications doivent être complétées par un plan faisant apparaître le nombre de bâtiments de cet ensemble, leur emplacement et le nombre d'étages de chacun d'eux.

Les caractéristiques techniques résultant du devis descriptif servant de base aux marchés ou d'une notice descriptive conforme à un modèle type agréé par arrêté ministériel.

Ces documents s'appliquent au local vendu, à la partie de bâtiment ou au bâtiment dans lequel il se trouve et aux équipements extérieurs et réseaux divers qui s'y rapportent.

Un plan coté du local vendu et une notice indiquant les éléments d'équipement propres à ce local doivent être annexés au contrat de vente.

Art. R*261-14 ➔ Les paiements ou dépôts ne peuvent excéder au total :

35 p. 100 du prix à l'achèvement des fondations ;

70 p. 100 à la mise hors d'eau ;

95 p. 100 à l'achèvement de l'immeuble.

Le solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur ; toutefois il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

Si la vente est conclue sous condition suspensive, aucun versement ni dépôt ne peut être effectué avant la réalisation de cette condition.

Dans les limites ci-dessus, les sommes à payer ou à déposer en cours d'exécution des travaux sont exigibles :

- soit par versements périodiques constants ;

- soit par versements successifs dont le montant est déterminé en fonction de l'avancement des travaux.

Si le contrat prévoit une pénalité de retard dans les paiements ou les versements, le taux de celle-ci ne peut excéder 1 p. 100 par mois.

Art. R*261-15 ➔ L'indice mentionné à l'article L. 261-11-1 est l'index national du bâtiment tous corps d'état dénommé BT 01, créé par le ministre chargé de l'économie et des finances et utilisé pour la révision du prix des marchés de construction de bâtiment. Il traduit la variation des coûts salariaux, y compris les charges annexes, des coûts des matériaux et de leur transport, des coûts d'utilisation, amortissements compris, des matériels mis en oeuvre ainsi que des coûts des produits et services divers nécessaires à la gestion des entreprises définis par décision du ministre chargé de l'économie et des finances et publiés au Bulletin officiel de la concurrence et de la consommation. L'index BT 01 est publié mensuellement au Journal officiel par le ministre chargé de la construction et de l'habitation. La limite mentionnée à l'article L. 261-11-1 est fixée à 70 p. 100.

Art. R*261-16 ➔ Lorsqu'avant la conclusion de la vente, le vendeur a obtenu le bénéfice d'un prêt spécial à la construction du Crédit foncier de France ou du Comptoir des entrepreneurs en application de l'article R. 311-37, il doit, après l'avoir certifiée conforme, tenir à la disposition de l'acquéreur une copie du plan de financement faisant apparaître les éléments de l'équilibre financier de l'opération au vu desquels a été prise la décision de prêt.

Section 4 : Garanties d'achèvement et de remboursement.

Art. R*261-17 ➔ La garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte soit de l'existence de conditions propres à l'opération, soit de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917, ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie.

La garantie de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus.

Art. R*261-18 ➔ La garantie d'achèvement résulte de l'existence de conditions propres à l'opération lorsque cette dernière répond à l'une ou l'autre des situations suivantes : 1° Si l'immeuble est mis hors d'eau et n'est grevé d'aucun privilège, hypothèque ou gage immobilier ;

2° Si les trois conditions suivantes sont réunies :

a) Les fondations sont achevées ;

b) Le financement de l'immeuble ou des immeubles compris dans un même programme est assuré à hauteur de 75 % du prix des ventes prévues par :

les fonds appartenant au vendeur déjà investis dans l'opération ou disponibles pour la financer, à l'exclusion des donations en paiement et des fonds issus d'emprunts ;

le montant du prix des ventes déjà conclues et pour lesquelles l'acquéreur a fourni une attestation bancaire précisant qu'il dispose des fonds ou valeurs nécessaires à l'achat ou d'un crédit confirmé ;

les crédits confirmés des banques ou établissements financiers habilités à faire des opérations de crédit immobilier, déduction faite des prêts transférables aux acquéreurs des logements déjà vendus. Ne sont considérés comme crédits confirmés au sens du présent article que les crédits certains, irrévocables et maintenus jusqu'à l'achèvement de l'opération.

Toutefois, le taux de 75 % est réduit à 60 % lorsque le financement est assuré à concurrence de 30 % du prix des ventes par les fonds appartenant au vendeur.

Pour l'appréciation du montant du financement ainsi exigé, il est tenu compte du montant du prix des ventes conclues sous la seule condition suspensive de la justification de ce financement dans les six mois suivant l'achèvement des fondations ;

c) Le vendeur a ouvert un compte unique, propre à l'opération, auprès d'un établissement de crédit et s'engage à y centraliser les fonds assurant le financement du ou des immeubles.

Nota : Décret n° 2010-1128 du 27 septembre 2010 art. 5 : Ces dispositions s'appliquent aux opérations dont le permis de construire a été déposé après le premier jour du septième mois suivant la date de sa publication .

Art. R*261-18-1 ➡ Lorsque la garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte de l'existence de conditions propres à l'opération prévues à l'article R. 261-18, les paiements ou dépôts ne peuvent excéder au total : 35 % à l'achèvement des fondations ;

50 % à l'achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée ;

65 % à l'achèvement du dernier plancher haut ;

70 % à la mise hors d'eau ;

80 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air ;

90 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage ;

95 % à l'achèvement de l'immeuble.

Le solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur ; toutefois, il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

Si la vente est conclue sous condition suspensive, aucun versement ni dépôt ne peut être effectué avant la réalisation de cette condition.

Si le contrat prévoit une pénalité en cas de retard dans les paiements ou les versements, le taux de celle-ci ne peut excéder 1 % par mois.

Le vendeur joint à chaque appel de fonds une attestation de réalisation des travaux établie par un homme de l'art. Lorsque le vendeur se charge de la maîtrise d'œuvre, l'attestation est établie par un organisme de contrôle indépendant.

Les sommes payées par l'acquéreur ne peuvent être versées que sur le compte prévu à l'article R. 261-18 ouvert auprès d'un établissement de crédit.

Nota : Décret n° 2010-1128 du 27 septembre 2010 art. 5 : Ces dispositions s'appliquent aux opérations dont le permis de construire a été déposé après le premier jour du septième mois suivant la date de sa publication .

Art. R*261-19 ➡ La garantie d'achèvement résulte également :

a) Si la vente porte sur une maison individuelle, dont les fondations sont achevées et à condition que les versements prévus n'excèdent pas au total [*montant*] :

20 p. 100 du prix à l'achèvement des fondations ;

45 p. 100 à la mise hors d'eau ;

85 p. 100 à l'achèvement de la maison.

Le solde est payé ou consigné comme il est dit pour le solde prévu à l'article R. 261-14.

Lorsque la maison fait partie d'un ensemble de plus de vingt maisons et que son utilisation implique celle d'équipements extérieurs communs, le bénéfice des dispositions ci-dessus du présent article est subordonné soit à la réalisation préalable des équipements nécessaires à l'utilisation de la maison vendue, soit à l'existence pour ces derniers de la garantie d'achèvement prévue par l'article R. 261-21.

L'exécution des équipements ci-dessus est établie par certificat d'une personne qualifiée à cet effet ;

b) Si la vente est réalisée par une société d'économie mixte de construction agréée à cet effet par le ministre chargé des finances et le ministre chargé de la construction et de l'habitation ou dont une collectivité publique détient au moins 35 p. 100 du capital social.

Art. R*261-20 ➔ Pour l'application des dispositions de l'article R. 261-18, b, le contrat doit préciser :

- que l'acheteur reconnaît être averti de la teneur desdites garanties ;
- que le vendeur tient à tout moment à la disposition de l'acheteur justification de ces garanties, en l'étude du notaire ayant reçu l'acte de vente.

Les justifications sont constituées :

- en ce qui concerne le montant du prix des ventes déjà conclues, par une attestation du notaire ;
- en ce qui concerne les crédits confirmés ou les fonds propres, par une attestation délivrée par une banque ou un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier.

Art. R*261-21 ➔ La garantie d'achèvement donnée par les établissements indiqués à l'article R. 261-17 prend la forme :

a) Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur ou sous-acquéreur le droit d'en exiger l'exécution ;

b) Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Les versements effectués par les établissements garants au titre des a et b ci-dessus sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers.

Art. R*261-22 ➔ La garantie de remboursement revêt la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à rembourser les versements effectués par l'acquéreur au cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente pour cause de défaut d'achèvement.

Art. R*261-23 ➔ Le vendeur et le garant ont la faculté, au cours de l'exécution du contrat de vente, de substituer la garantie d'achèvement prévue à l'article R. 261-21, à la garantie de remboursement ou inversement, à la condition que cette faculté ait été prévue au contrat de vente.

Cette substitution doit être notifiée à l'acquéreur.

Art. R*261-24 ➔ La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R. 261-2.

Art. R*261-24-1 ➔ Lorsqu'une vente en l'état futur d'achèvement est réalisée par un organisme d'habitations à loyer modéré, les garanties de remboursement et d'achèvement prévues à l'article L. 453-3 résultent de la détention par l'organisme vendeur de la garantie accordée par la société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré dans les conditions fixées à l'article L. 453-1.

Le contrat de vente, auquel est annexée une attestation de la société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré établie depuis moins de six mois, précise que l'acheteur reconnaît être averti de la teneur des garanties mentionnées à l'alinéa précédent.

Section 5 : Contrat préliminaire.

Art. R*261-25 ➔ Le contrat préliminaire doit indiquer la surface habitable approximative de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, le contrat doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble.

La qualité de la construction est suffisamment établie par une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Si le contrat porte sur une partie d'immeuble, cette note technique doit contenir également l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue.

Cette note technique doit être annexée au contrat.

Art. R*261-26 ➔ Le contrat doit également indiquer :

- le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, les modalités de sa révision dans les limites et conditions prévues aux articles **L. 261-11-1** et **R. 261-15** ;
- la date à laquelle la vente pourra être conclue ;
- s'il y a lieu, les prêts que le réservant déclare qu'il fera obtenir au réservataire ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et le nom du prêteur.

Art. R*261-27 ➡ Le contrat préliminaire est établi par écrit ; un exemplaire doit en être remis au réservataire avant tout dépôt de fonds. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions des articles **R. 261-28** à **R. 261-31**.

Art. R*261-28 ➡ Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Art. R*261-29 ➡ Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.

Art. R*261-30 ➡ Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Art. R*261-31 ➡ Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire :

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 aux prévisions dudit contrat ;
- d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
- e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 p. 100.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Art. R*261-32 ➡ Les ventes à terme ou en l'état futur d'achèvement prévues au premier alinéa de l'article **L. 261-9** sont celles qui auront été conclues après le 6 janvier 1967, conformément aux dispositions des articles 1601-2 et 1601-3 du **Code civil**, reproduits aux articles **L. 261-2** et **L. 261-3** du présent code.

Art. R*261-33 ➡ Pour l'application du deuxième alinéa de l'article **L. 261-21**, le vendeur peut justifier du commencement des travaux par tous moyens et notamment par l'attestation d'un architecte.

Chapitre II : Ventes d'immeubles à rénover.

Section 1 : Dispositions générales.

Art. R*262-1 ➡ Les travaux de rénovation d'un immeuble au sens de l'article **L. 262-1** sont tous les travaux qui portent sur un immeuble bâti existant. Ils n'incluent pas les travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction, mentionnés à l'alinéa 3 de l'article **L. 262-1** et qui rendent à l'état neuf : 1° Soit la majorité des fondations ; 2° Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ; 3° Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;

4° Soit l'ensemble des éléments de second œuvre suivants, dans une proportion au moins égale à deux tiers pour chacun des éléments mentionnés :

- a) Les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
- b) Les huisseries extérieures ;
- c) Les cloisons intérieures ;
- d) Les installations sanitaires et de plomberie ;
- e) Les installations électriques ;
- f) Et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage.

Art. R*262-2 ➔ La vente d'un immeuble à rénover peut être assortie d'un mandat donné par l'acquéreur au vendeur à l'effet de passer les actes de disposition devant affecter les biens et droits vendus et indispensables à la réalisation des travaux prévus au contrat. Ce mandat peut concerner les actes indispensables aux travaux d'autres bâtiments désignés par le mandat si ces bâtiments comportent des parties communes avec celui dont tout ou partie forme l'objet de la vente.

Ce mandat doit indiquer spécialement la nature, l'objet et les conditions des actes en vue desquels il est donné.

Il peut toutefois comporter le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ;
- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire délivré pour les travaux portant sur le bâtiment faisant l'objet de la vente auxquelles pourrait être subordonnée la délivrance d'un tel permis pour les travaux sur d'autres bâtiments concernés par le mandat ;
- pour assurer la desserte de ces immeubles ou leur raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Art. R*262-3 ➔ Les pouvoirs du maître d'ouvrage mentionné au premier alinéa de l'article L. 262-2 comportent ceux de choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens, d'arrêter librement les conventions passées avec eux et d'effectuer la réception des travaux qu'ils ont faits ou dirigés, y compris les travaux nécessaires à la levée des réserves. Ils comportent également ceux de faire toute demande d'autorisation ou déclaration prévue au Code de l'urbanisme et nécessaire à la réalisation des travaux faisant l'objet du contrat.

Art. R*262-4 ➔ Les travaux de rénovation sont réputés achevés au sens des articles L. 262-7, R. 262-10 et R. 262-13 lorsque ceux prévus au contrat, mentionnés à l'article L. 262-1, sont exécutés. Pour l'appréciation de cet achèvement, ne sont pris en considération ni les défauts de conformité avec les prévisions du contrat lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages nouveaux impropres à leur utilisation. Ce constat d'achèvement résulte de la déclaration certifiée par un homme de l'art, désigné par accord entre les parties. En cas de désaccord entre les parties, l'achèvement des travaux est constaté par une personne qualifiée, désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours, du président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble parmi celles que le tribunal commet habituellement.

La constatation de l'achèvement des travaux n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article L. 262-3.

Art. R*262-5 ➔ La réception prévue à l'article L. 262-2 est assurée par le vendeur selon les modalités définies par l'article L. 111-20-2. Les garanties prévues à l'article L. 262-2 commencent à courir à compter de la réception.

Art. R*262-6 ➔ Une fois les travaux achevés et constatés au sens de l'article R. 262-4, et reçus au sens de l'article R. 262-5, le vendeur convoque l'acquéreur, ou son mandataire, afin de procéder à l'établissement du procès-verbal de livraison des travaux. Cette convocation est notifiée à l'acquéreur ou à son mandataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception reçue au moins quinze jours avant la date prévue pour la livraison ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. Le procès-verbal de réception des travaux est annexé à la convocation.

En cas d'absence de l'acquéreur, la constatation de la livraison des travaux est faite par une personne qualifiée désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours, du président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble parmi celles que le tribunal commet habituellement.

La constatation de la livraison fait l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'une déclaration devant le notaire qui a reçu la vente. Cette déclaration tient lieu de procès-verbal tel que visé à l'article L. 262-3.

La constatation de la livraison est parfaite par la déclaration ainsi faite.

Elle est notifiée par la partie la plus diligente à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception. La notification vaut livraison à la date de cette réception.

Art. R*262-7 ➡ L'homme de l'art visé aux articles R. 262-4, R. 262-9, R. 262-10 et R. 262-13 doit être un professionnel relevant de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ; il doit être indépendant, impartial et assuré pour les prestations effectuées au titre de ces articles. Cette personne est désignée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut d'accord, par ordonnance, sur requête, non susceptible de recours, du président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble parmi celles que le tribunal commet habituellement.

Section 2 : Conclusion du contrat de vente d'immeuble à rénover.

Art. R*262-8 ➡ Pour l'application du a et du b de l'article L. 262-4, la consistance des travaux résulte du devis descriptif, des plans, avec les cotes utiles et l'indication des hauteurs de plafond et des surfaces de chacune des pièces et des dégagements. Si cet immeuble est compris dans un ensemble immobilier, ces indications doivent être complétées par un plan faisant apparaître le nombre de bâtiments de cet ensemble, leur emplacement et le nombre d'étages de chacun d'eux.

Les caractéristiques techniques résultent du devis descriptif servant de base aux marchés ou d'une notice descriptive conforme à un modèle type agréé par arrêté du ministre chargé de la construction.

Ces documents s'appliquent au local vendu, à la partie de bâtiment ou au bâtiment vendu dans lequel il se trouve et qui font l'objet de travaux.

Un plan coté du local vendu et une notice indiquant les éléments d'équipement propres à ce local doivent être annexés au contrat de vente.

Pour l'application du d de l'article L. 262-4, le contrat doit mentionner une date indicative de livraison des travaux.

Art. R*262-9 ➡ Le prix de l'immeuble visé au c de l'article L. 262-4 est le prix payé par l'acquéreur incluant celui de l'existant au jour de la vente et celui des travaux devant être réalisés par le vendeur. Les documents contractuels distinguent ces deux parties du prix. La réalité de la répartition du prix de l'immeuble entre celui de l'existant et celui des travaux est attestée par un homme de l'art, tel que défini à l'article R. 262-7. Cette attestation est annexée aux documents contractuels.

Art. R*262-10 ➡ Le prix de l'existant est payé lors de la signature du contrat mentionné au premier alinéa de l'article L. 262-1. La somme des paiements relatifs au prix des travaux ne peut excéder : 50 % à l'achèvement des travaux représentant la moitié du prix total des travaux ; 95 % à l'achèvement de l'ensemble des travaux. Le solde est payé à la livraison. Toutefois, il peut être consigné en cas de défaut de conformité ou de vices apparents mentionnés sur le procès-verbal de livraison prévu à l'article L. 262-3. La constatation de l'achèvement des travaux représentant la moitié du prix total des travaux, ou de l'achèvement de la totalité des travaux, est faite par un homme de l'art tel que défini à l'article R. 262-7. Si la vente est conclue sous condition suspensive, aucun versement ne peut être effectué avant la réalisation de cette condition conformément à l'article L. 262-9. Si le contrat prévoit des pénalités de retard, le taux de celles-ci ne peut excéder le taux de l'intérêt légal en vigueur au moment de la conclusion du contrat majoré de 2 points.

Art. R*262-11 ➡ La révision visée à l'article L. 262-5 ne porte que sur le prix des travaux, tel que défini à l'article R. 262-9. L'indice mentionné à l'article L. 262-5 est l'indice national du bâtiment tous corps d'état dénommé BT 01. La limite mentionnée à l'article L. 262-5 est fixée à 70 %.

Section 3 : Garantie d'achèvement des travaux.

Art. R*262-12 ➡ La garantie de l'achèvement des travaux résulte d'une convention de cautionnement, prévue à l'article L. 262-7, aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux prévus au contrat.

Art. R*262-13 ➡ La garantie d'achèvement prend fin à l'achèvement des travaux prévus au contrat, attesté par un homme de l'art tel que visé à l'article R. 262-7.

Section 4 : Promesse de vente.

Art. R*262-14 ➡ Dans l'hypothèse où le contrat est précédé d'une promesse de vente conformément à l'article L. 262-9, celle-ci comprend les indications prévues à cet article, qui incluent notamment le dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4. Elle mentionne également la surface de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat, avec les indications prévues à l'article R. 262-8 ainsi que le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, la promesse doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble. La qualité des travaux est établie par une note technique indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Si le contrat porte sur une partie d'immeuble, cette note technique doit contenir également l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue.

Cette note technique doit être annexée à la promesse.

Art. R*262-15 ➡ La promesse indique également le prix de vente de l'immeuble tel que prévu à l'article R. 262-9 et, le cas échéant, les modalités de la révision du prix des travaux prévue à l'article R. 262-11. Elle est soumise aux règles de droit commun relatives à la vente d'immeubles existants conformément au quatrième alinéa de l'article L. 262-1.

Titre VII : Protection de l'acquéreur immobilier.

:

Section 1 : Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique

Art. R271-1 ➡ Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions. La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique. Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir les documents qui doivent être établis dans les conditions prévues à l'article L. 271-6. Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Art. R271-2 ➡ Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Art. R271-3 ➡ La personne à laquelle il est fait appel pour l'établissement des documents qui doivent être établis dans les conditions prévues à l'article L. 271-6 remet préalablement à son client un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des dispositions de cet article et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation. Les documents établis sous couvert de la certification prévue à l'article R. 271-1 comportent la mention suivante : " Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par... : ", complétée par le nom et l'adresse postale de l'organisme certificateur concerné. Ni la personne citée au premier alinéa ni son employé ne peut accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location pour laquelle l'un des documents qui doivent être établis dans les conditions prévues à l'article L. 271-6 est demandé, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. Ni la personne citée au premier alinéa ni son employé ne peut recevoir,

directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte sa prestation, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

Art. R271-4 ➡ Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait : a) D'établir ou d'accepter d'établir un document devant être établi dans les conditions de l'article L. 271-6, et de ne pas respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ; b) Pour un organisme certificateur d'établir un document devant être établi dans les conditions prévues à l'article L. 271-6, en méconnaissance de l'article R. 271-1 ; c) De faire appel, en vue d'établir un document devant être établi dans les conditions prévues à l'article L. 271-6, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6. La récidive est réprimée conformément aux articles 132-11 et 132-15 du Code pénal.

Art. R271-5 ➡ Par rapport à la date de la promesse de vente ou à la date de l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, les documents prévus aux 1°, 3°, 4° et 6° du I de l'article L. 271-4 doivent avoir été établis depuis : -sous réserve des dispositions du troisième alinéa de l'article L. 271-5, moins d'un an pour le constat de risque d'exposition au plomb ; -moins de six mois pour l'état du bâtiment relatif à la présence de termites ; - moins de trois ans pour l'état de l'installation intérieure de gaz ; -moins de dix ans pour le diagnostic de performance énergétique ; -moins de trois ans pour l'état de l'installation intérieure d'électricité.

Section 2 : Dispositions générales

Art. D271-6 ➡ L'acte sous seing privé ou une copie de l'avant-contrat réalisé en la forme authentique remis directement à l'acquéreur non professionnel en application du troisième alinéa de l'article L. 271-1 reproduit les dispositions de l'article L. 271-2. Le bénéficiaire du droit de rétractation y inscrit de sa main les mentions suivantes : " remis par (nom du professionnel)... à (lieu)... le (date)... " et : " Je déclare avoir connaissance qu'un délai de rétractation de sept jours m'est accordé par l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il court à compter du lendemain de la date de remise inscrite de ma main sur le présent acte, soit à compter du... ".

Art. D271-7 ➡ Le projet d'acte authentique visé au cinquième alinéa de l'article L. 271-1 remis directement à l'acquéreur non professionnel reproduit les dispositions de l'article L. 271-2. Le bénéficiaire du droit de réflexion y inscrit de sa main les mentions suivantes : " remis par (nom du professionnel)... à (lieu)... le (date)... " et : " Je déclare avoir connaissance qu'un délai de réflexion de sept jours m'est accordé par l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il court à compter du lendemain de la date de remise inscrite de ma main sur le présent projet, soit à compter du... "

Titre VIII : Dispositions particulières aux départements d'outre-mer.

:

Art. R281-1 ➡ Les dispositions du présent livre ne s'appliquent pas au département de Saint-Pierre-et-Miquelon, à l'exception des articles R. 211-1 à R. 211-6, R. 222-1 à R. 222-14 et R. 261-1 à R. 261-33.

Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement.

Titre préliminaire : Politique d'aide au logement.

Chapitre Ier : Droit au logement.

Art. R300-1 ➡ Pour remplir les conditions de permanence de la résidence en France mentionnées au premier alinéa de l'article L. 300-1, les citoyens de l'Union européenne, les ressortissants d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse doivent remplir les conditions exigées pour bénéficier d'un droit de séjour sur le fondement de l'article L. 121-1 du *Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile*.

Art. R300-2 ➡ Pour remplir les conditions de permanence de la résidence en France mentionnées au premier alinéa de l'article L. 300-1, les étrangers autres que ceux visés à l'article R. 300-1 doivent soit être titulaires d'une carte de résident ou de tout autre titre de séjour prévu par les traités ou accord internationaux et conférant des droits équivalents à ceux de la carte de résident, soit justifier d'au moins deux années de résidence ininterrompue en France sous couvert de l'un ou l'autre des titres de séjour suivants, renouvelé au moins deux fois : 1° Une carte de séjour temporaire portant la mention " scientifique " délivrée en application de l'article L. 313-8 du *Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile* ;

2° Une carte de séjour temporaire portant la mention " profession artistique et culturelle " délivrée en application de l'article L. 313-9 du même code ;

3° Une carte de séjour temporaire autorisant l'exercice d'une activité professionnelle délivrée en application de l'article L. 313-10 du même code, à l'exception des cartes portant les mentions " travailleur saisonnier ", " travailleur temporaire " ou " salarié en mission " ;

4° Une carte de séjour temporaire portant la mention " vie privée et familiale " délivrée en application de l'article L. 313-11, à l'exception du 3°, et des articles L. 313-13, L. 313-14 et L. 316-1 du même code ;

5° Un titre de séjour prévu par les traités ou accords internationaux et conférant des droits équivalents, notamment celui d'exercer de façon pérenne une activité professionnelle en France, à ceux des titres mentionnés aux 1° à 4° du présent article.

Chapitre II : Politique locale de l'habitat.

Section 1 : Contenu du programme local de l'habitat.

Art. R302-1 ➡ Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent : - un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;

- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;

- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.

Art. R302-1-1 ➡ Le diagnostic comprend : a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :

- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;

- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;

- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;

b) Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en oeuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :

- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en oeuvre ;
- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement ;

c) Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent. En absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes.

Art. R302-1-2 ➡ Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment : a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ; b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ; c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ; d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ; e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ; f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ; g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

Art. R302-1-3 ➡ Le programme d'actions indique : a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ; b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ; c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ; d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ; e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme. Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en oeuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en oeuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

Art. R302-1-4 ➡ Le dispositif d'observation de l'habitat mentionné au septième alinéa de l'article L. 302-1 porte notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;
 - le suivi de la demande de logement locatif social ;
 - le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.
- Les services de l'Etat mettent à la disposition des gestionnaires du dispositif d'observation les informations utiles dont ils disposent.

Section 2 : Etablissement du programme local de l'habitat par un établissement public de coopération intercommunale.

Art. R302-2 ➡ Le programme local de l'habitat est établi sur l'ensemble du périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'article L. 302-1.

Art. R302-3 ➡ L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale décide d'engager la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat.

Il indique par la même délibération les personnes morales qu'il juge utile d'associer à l'élaboration du programme, ainsi que les modalités de leur association.

Art. R302-4 ➡ Le président de l'établissement public de coopération intercommunale conduit la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat.

Art. R302-5 ➡ La délibération mentionnée à l'article R. 302-3 est notifiée aux personnes morales associées à l'élaboration du programme local de l'habitat.

Art. R302-6 ➡ La délibération prévue à l'article R. 302-3 est transmise au préfet lorsque le périmètre du programme local de l'habitat est entièrement compris à l'intérieur d'un même département ou aux préfets des départements intéressés lorsque le périmètre englobe un territoire s'étendant sur plusieurs départements. Dans ce dernier cas, un arrêté conjoint des préfets des départements intéressés désigne celui d'entre eux qui sera chargé de suivre pour le compte de l'Etat la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat.

Dès que la délibération prescrivant l'établissement du programme lui a été transmise, ou dès que l'arrêté conjoint est intervenu, le préfet définit, avec le président de l'établissement public de coopération intercommunale, les modalités d'association de l'Etat à son élaboration.

Art. R302-7 ➡ Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération prévue à l'article R. 302-3, le préfet porte à la connaissance du président de l'établissement public de coopération intercommunale toute information utile concernant notamment l'évolution démographique, le développement économique local, les options d'aménagement ressortant des schémas de cohérence territoriale ou des schémas directeurs, ainsi que les objectifs à prendre en compte en matière d'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée et notamment les obligations résultant de l'application de l'article L. 302-5. Il porte également à sa connaissance, le cas échéant, les objectifs spécifiques à certains quartiers notamment ceux qui font l'objet des conventions pluriannuelles avec l'Agence nationale de rénovation urbaine mentionnées aux articles 10 et 10-1 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. Il communique au président de l'établissement public les objectifs et informations nouveaux au cours de l'élaboration du programme et de sa réalisation. Le préfet ou son représentant est entendu, à tout moment, à sa demande, ou par l'organe délibérant, ou par le président de l'établissement public qui en rend compte à l'organe délibérant.

Art. R302-8 ➡ Le projet de programme local de l'habitat est arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Art. R302-9 ➡ Après avoir été arrêté, le projet de programme local de l'habitat est soumis par le président de l'établissement public de coopération intercommunale aux communes membres et, s'il y a lieu, aux organes compétents chargés de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme. Les conseils municipaux des communes et les organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale visés à l'alinéa précédent délibèrent notamment sur les moyens, relevant de leurs compétences respectives, à mettre en place dans le cadre du programme local de l'habitat.

Faute de réponse dans un délai de deux mois, à compter de la transmission du projet arrêté, leur avis est réputé favorable.

Art. R302-10 ➡ Au vu des avis exprimés en application de l'article R. 302-9, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau sur le projet et le transmet au préfet. Celui-ci le transmet au représentant de l'Etat dans la région afin qu'il en saisisse pour avis le comité régional de l'habitat, qui dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. Son avis est transmis au préfet du département intéressé.

Art. R302-11 ➡ L'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les demandes motivées de modifications présentées, le cas échéant, par le préfet. S'il les accepte, il transmet pour avis le projet ainsi modifié aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale suivant les modalités prévues à l'article R. 302-9.

Le programme local de l'habitat est adopté par l'établissement public de coopération intercommunale. Sa délibération est transmise aux personnes morales mentionnées à l'article R. 302-9.

Le programme local de l'habitat adopté, accompagné des avis exprimés en application des articles R. 302-9 et R. 302-10, est transmis pour information aux personnes morales associées à son élaboration.

Art. R302-12 → La délibération adoptant le programme local de l'habitat est affichée pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres. Mention de cet affichage est insérée dans un journal diffusé dans le ou les départements intéressés.

Le programme local de l'habitat adopté est tenu à la disposition du public au siège de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les mairies des communes membres, à Paris, Marseille et Lyon, dans les mairies d'arrondissement, ainsi qu'à la préfecture du ou des départements intéressés.

Art. R302-13 → L'établissement public de coopération intercommunale dresse un bilan annuel de réalisation du programme local de l'habitat et décide d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique.

Le bilan annuel ainsi que les délibérations approuvant les adaptations mentionnées à l'alinéa précédent sont transmis aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale ainsi qu'au préfet et sont tenus à la disposition du public dans les conditions prévues à l'article R. 302-12.

Art. R302-13-1 → Les dispositions prévues aux articles R. 302-1 à R. 302-13 sont applicables aux communes mentionnées à l'article L. 302-4-1.

Section 3 : Dispositions particulières à certaines agglomérations.

Art. R302-14 → L'inventaire prévu à l'article L. 302-6 est établi pour chaque bâtiment par la personne morale propriétaire, à défaut par la personne morale gestionnaire. Il comporte les informations suivantes :

A. - Données générales concernant :

- a) Le propriétaire : nom ou raison sociale, dénomination usuelle, statut, numéro SIRET, adresse ;
- b) Le gestionnaire, s'il diffère du propriétaire : nom ou raison sociale, dénomination usuelle, statut, numéro SIRET, adresse ;
- c) Le bâtiment : adresse, nom du programme ou du bâtiment, date de première mise en location, mode de financement ;
- d) La convention, s'il y a lieu : numéro de la convention, date de la publication au fichier immobilier ou de l'inscription au livre foncier, année d'expiration de la convention.

B. - Nombre de logements locatifs sociaux, au sens de l'article L. 302-5, dans le bâtiment, pour chacune des catégories suivantes :

1° Logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et construits ou acquis et améliorés avant le 5 janvier 1977 ;

2° Autres logements conventionnés ;

3° Logements mentionnés au 3° de l'article L. 302-5 ;

4° Logements ou équivalents logement des lits et places mentionnés au 4° de l'article L. 302-5, le nombre de logements équivalents étant obtenu en retenant la partie entière issue du calcul effectué à raison d'un logement pour trois lits en logements-foyer ou pour trois places en centre d'hébergement et de réinsertion sociale.

Art. R302-15 → L'inventaire est établi selon des modalités définies par arrêté du ministre chargé du logement.

Art. R302-16 → Peuvent être déduites du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 du présent code les dépenses et les moins-values, énumérées ci-après, supportées par les communes pour atteindre les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-8 du même code :

I. - Pour leur montant intégral, les subventions foncières, quelle que soit leur forme, bénéficiant directement à ceux, propriétaires ou maîtres d'ouvrage, qui réalisent sur des terrains ou des biens immobiliers des opérations ayant pour objet la création de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du présent code.

II. - Pour tout ou partie de leur montant, les subventions versées à l'aménageur d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 du Code de l'urbanisme qui opère dans le cadre d'une convention publique d'aménagement mentionnée à l'article L. 300-4 du même code, lorsque la charge foncière par mètre carré de surface hors oeuvre nette payée à l'aménageur de la zone par le maître d'ouvrage des logements locatifs sociaux est inférieure ou égale à la charge foncière moyenne par mètre carré de surface hors oeuvre nette autorisée pour l'ensemble de la zone, telle que cette dernière peut être évaluée à partir du dernier compte rendu financier fourni à la commune par

l'aménageur de la zone en application de l'article L. 300-5 du même code. Il y a alors lieu à déduction au prorata de la surface hors oeuvre nette des logements locatifs sociaux rapportée à la surface hors oeuvre nette totale autorisée dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de la zone d'aménagement concerté.

2° Le coût des travaux engagés pour viabiliser des terrains ou des biens immobiliers appartenant à la commune et mis ultérieurement par elle à disposition de maîtres d'ouvrages par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation, dans la mesure où ces travaux sont effectivement destinés à la construction de logements locatifs sociaux. Les dépenses ainsi supportées sont déductibles au prorata de la surface hors oeuvre nette des logements locatifs sociaux créés. La déduction n'est toutefois possible qu'autant que la délibération du conseil municipal autorisant les travaux mentionnés ci-dessus précise le nombre de logements locatifs sociaux projetés et identifie chaque maître d'ouvrage concerné.

3° Les moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers devant effectivement donner lieu à la réalisation de logements locatifs sociaux et leur valeur vénale estimée, à la date de la cession, par le service des domaines.

Seule peut être admise en déduction la fraction des dépenses qui n'a pas fait l'objet d'une subvention du fonds d'aménagement urbain.

Art. R302-16-1 → Pour l'application de la deuxième phrase du cinquième alinéa de l'article L. 302-7, les dépenses et moins-values de cession peuvent être déduites du prélèvement au-delà de l'année suivant celle au cours de laquelle elles ouvrent droit à déduction, si le rapport, arrondi à l'entier supérieur, entre le nombre de logements construits ou réalisés à l'aide de ces dépenses et moins-values de cession et le tiers de l'obligation triennale de la période considérée est supérieur à deux. Ce rapport détermine le nombre maximal d'années au cours desquelles ces dépenses peuvent être prises en compte en déduction du prélèvement.

Art. R302-17 → Les communes concernées par le prélèvement prévu à l'article L. 302-5 du présent code adressent chaque année au préfet, au plus tard le 31 octobre, un état, certifié conforme par l'ordonnateur, des dépenses et moins-values, déductibles dans les conditions fixées à l'article R. 302-16, qu'elles ont effectivement supportées au titre de l'exercice précédent.

Cet état des dépenses déductibles indique, pour chaque opération ayant pour objet la réalisation de logements locatifs sociaux :

- a) Sa localisation ;
- b) Le nombre et la surface des logements locatifs sociaux programmés ;
- c) Le montant des dépenses effectivement supportées au titre du 1° et du 2° de l'article R. 302-16, tel qu'il ressort du compte administratif ;
- d) Les éléments, comptables et autres, pris en compte pour le calcul de la moins-value supportée au titre du 3° de l'article R. 302-16 ;
- e) La date de la délibération ayant autorisé la dépense ou la cession.

Les délibérations mentionnées à l'alinéa ci-dessus, ainsi que tous autres documents propres à justifier que les dépenses figurant dans l'état remplissent les conditions requises pour être admises en déduction, sont annexées à celui-ci.

L'état des dépenses déductibles sera annexé au budget primitif de l'exercice au titre duquel le prélèvement est établi.

Art. R302-18 → Si dans un délai de deux ans après la déduction opérée en application de l'article L. 302-7 du présent code l'opération de logements sociaux n'a pas reçu un commencement d'exécution, les sommes ainsi déduites sont ajoutées au prélèvement de l'année en cours. Pour l'application du présent article, le commencement d'exécution est la signature de la convention visée à l'article L. 351-2 du même code, conclue entre l'Etat et le maître d'ouvrage de l'opération.

Lorsque les montants figurant sur l'état déclaratif visé à l'article R. 302-17 ne correspondent manifestement pas au financement d'une opération de logement locatif social tel que défini à l'article R. 302-16, les sommes correspondantes ne seront pas admises en déduction.

Lorsque les montants figurant sur l'état déclaratif visé à l'article R. 302-17 s'avèrent ne pas entrer dans le champ défini à l'article R. 302-16 du présent code, les sommes indûment déduites seront ajoutées au prélèvement de l'année suivante.

Art. R302-19 → Le prélèvement mentionné à l'article L. 302-7 du présent code dont le montant est arrêté par le préfet est imputé chaque année sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 2332-2 du *Code général des collectivités territoriales*. Il est effectué par neuvième à partir du mois de mars et jusqu'au mois de novembre.

Section 6 : Dispositions particulières à certaines agglomérations.

Art. R302-20 ➡ Les ressources des fonds d'aménagement urbain institués dans chaque région par l'article L. 302-7 sont constituées par le produit des prélèvements opérés, en application de cet article, sur les ressources fiscales des communes de la région qui y sont assujetties en vertu de l'article L. 302-5 ainsi que par les prélèvements prévus au VI de l'article L. 312-5-3 du *Code de l'action sociale et des familles*.

Art. R302-21 ➡ I. - Chaque fonds d'aménagement urbain est administré par un comité de gestion ainsi composé :
 - le préfet de région, ou son représentant, président ;
 - trois représentants des communes de la région désignés, ainsi que leurs suppléants, par l'Association des maires de France (AMF), après consultation des associations départementales ;
 - trois représentants des groupements de collectivités territoriales de la région désignés, ainsi que leurs suppléants, par la délégation régionale de l'Assemblée des communautés de France (ACDF).

Le trésorier-payeur général de région et le directeur régional de l'équipement ou leurs représentants assistent aux séances du comité avec voix consultative, ainsi que les préfets de département ou leurs représentants pour l'examen des projets qui les concernent.

II. - Les membres du comité de gestion et leurs suppléants sont nommés pour trois ans par arrêté du préfet de région. Le mandat est renouvelable. Il prend fin si le membre du comité de gestion perd la qualité au titre de laquelle il a été nommé.

En cas de vacance d'un siège de titulaire ou de suppléant, un nouveau membre est nommé dans les mêmes conditions pour la durée du mandat restant à courir, dans un délai de deux mois à compter de la vacance.

III. - Le comité est réuni au moins une fois par an à l'initiative de son président. Son secrétariat est assuré par la direction régionale de l'équipement qui instruit les dossiers de demande de subvention.

IV. - Le comité adopte son règlement intérieur. Ce règlement détermine notamment les règles de quorum et de majorité, fixe les taux des subventions applicables à chaque type d'opération et, le cas échéant, leur montant maximum.

V. - Le comité établit chaque année un rapport d'activité qu'il adresse au ministre chargé du logement, au ministre chargé de la ville et au ministre de l'intérieur.

Art. R302-22 ➡ Le préfet de région est l'ordonnateur du fonds.

Le trésorier-payeur général de région en est le comptable assignataire.

Art. R302-23 ➡ I. - Peuvent seules bénéficier des concours financiers des fonds d'aménagement urbain les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans la région d'Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions lorsque ces communes sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et les établissements publics de coopération intercommunale dont ces communes sont membres.

II. - Peuvent être subventionnées par les fonds d'aménagement urbain les actions foncières et immobilières en faveur du logement locatif social au sens de l'article L. 302-5, réalisées ou financées pour tout ou partie par ces communes et établissements publics de coopération intercommunale.

Ces actions comprennent notamment les acquisitions foncières et immobilières destinées à la réalisation de tels logements, les opérations de restructuration foncière et urbaine de grands ensembles de logements sociaux, ainsi que les actions relatives au logement locatif social réalisées dans le cadre d'opérations menées en application de l'article L. 300-1 du *Code de l'urbanisme*.

III. - La dépense subventionnable est égale au montant des dépenses prévisionnelles d'investissement hors taxes prises en charge par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale, directement ou par voie de subvention.

IV. - La subvention consentie par le fonds ne peut avoir pour effet de porter le montant total des aides publiques directes perçues par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale au titre d'un projet à plus de 80 % du montant prévisionnel de la dépense subventionnable.

Art. R302-24 ➡ I. - La demande de subvention est faite au fonds d'aménagement urbain par une délibération du conseil municipal de la commune ou de l'organe compétent de l'établissement public de coopération intercommunale, qui indique l'objet de la dépense.

Le dossier de demande comporte la désignation du projet, ses caractéristiques, son plan de financement, la nature et le montant maximum prévisionnel de la dépense subventionnable, le calendrier prévisionnel de l'opération ainsi que ses modalités d'exécution.

II. - L'attribution des subventions est décidée par le comité régional de gestion.

La décision attributive fixe le montant maximum de la subvention en appliquant à la dépense prévisionnelle le taux de subvention applicable au projet en vertu du règlement intérieur.

Elle comporte en outre la désignation du projet, ses caractéristiques, la nature et le montant prévisionnel de la dépense subventionnable, le calendrier prévisionnel et les modalités d'exécution de l'opération ainsi que les modalités de versement de la subvention.

III. - La subvention est liquidée par le préfet de région, en appliquant le taux fixé par la décision d'attribution au montant de la dépense réelle, dans la limite du montant de la subvention.

La subvention est versée sur justification de la réalisation du projet et de sa conformité aux caractéristiques prévues dans la décision attributive.

Une avance peut être versée lors du commencement d'exécution du projet : elle ne peut excéder 30 % du montant de la subvention prévue.

Des acomptes peuvent être versés au fur et à mesure de l'avancement du projet.

Le montant total des acomptes et de l'avance versés ne peuvent excéder 80 % du montant total de la subvention prévue.

IV. - Si, à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la notification par le préfet de région de la décision attributive de subvention, le projet au titre duquel la subvention a été accordée n'a reçu aucun commencement d'exécution, le comité de gestion constate la caducité de sa décision. Il peut toutefois, exceptionnellement, proroger la validité de sa décision pour une période qui ne peut excéder un an.

V. - Le comité de gestion demande le reversement total ou partiel de la subvention versée si l'objet de la subvention ou l'affectation de l'investissement subventionné ont été modifiés et ne correspondent plus aux actions prévues au II de l'article R. 302-37 ; ou s'il apparaît que le montant total des aides publiques directes perçues par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale au titre d'un projet a dépassé 80 % du montant prévisionnel de la dépense subventionnable.

Art. R302-25 ➡ Lorsqu'il réunit la commission prévue au I de l'article L. 302-9-1-1, le préfet désigne un ou plusieurs représentants des bailleurs sociaux disposant d'un patrimoine sur le territoire de la commune et un ou plusieurs représentants des associations et organisations dont un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées oeuvrant dans le département. En l'absence de bailleurs sociaux sur le territoire de la commune, il désigne un ou plusieurs représentants des bailleurs sociaux qui disposent d'un patrimoine dans le département.

Art. R302-26 ➡ Le président de la commission prévue au II de l'article L. 302-9-1-1 est nommé par le ministre chargé du logement, sur proposition du vice-président du Conseil d'Etat.

Les membres de l'Assemblée nationale et du Sénat sont désignés par l'assemblée à laquelle ils appartiennent. Le ministre nomme :

- un membre du Conseil général des ponts et chaussées, sur proposition du vice-président du Conseil général des ponts et chaussées ;
- un membre de la Cour des comptes, sur proposition du premier président de la Cour des comptes ;
- deux élus locaux, sur proposition, respectivement, du président de l'Association des maires de France et du président de l'Association des communautés de France ;
- un représentant de l'Union sociale pour l'habitat, sur proposition de son président ;
- un représentant du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées, sur proposition de son président ;
- deux représentants des associations oeuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées, sur proposition du Conseil national de l'habitat.

Le secrétariat de la commission est assuré par les services du ministre chargé du logement.

La commission statue dans un délai de trois mois à compter de sa saisine.

Les avis motivés de la commission sont transmis au ministre, qui assure leur publicité. Si l'avis comporte des recommandations en matière de construction de logements locatifs sociaux prévus au quatrième alinéa du II de l'article L. 302-9-1-1, l'avis est également transmis au préfet du département, qui le notifie au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale dont la commune est membre. Lorsque le ministre est destinataire d'un avis lui recommandant l'aménagement des obligations prévues

à l'article [L. 302-8](#), il prend sa décision dans le délai de deux mois suivant la transmission de l'avis. Sa décision est transmise au préfet du département, qui la notifie au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale dont la commune est membre.

Chapitre IV : Classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement.

[Art. R304-1](#) ↔ Pour l'application de certaines aides au logement, un arrêté des ministres chargés du logement et du budget, révisé au moins tous les trois ans, établit un classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements. Ces zones sont désignées, par ordre de déséquilibre décroissant, sous les lettres A bis, A, B1, B2 et C. La zone A bis est incluse dans la zone A, les zones B1 et B2 forment la zone B.

Titre Ier : Mesures tendant à favoriser la construction d'habitations.

Chapitre Ier : Primes et prêts à la construction.

Section 1 : Dispositions communes aux primes et prêts.

[Art. R*311-1](#) ↔ Les primes et les prêts à la construction prévus par les titre I et II du présent livre, autres que ceux accordés en vertu des dispositions particulières concernant la participation des employeurs à l'effort de construction, le logement des fonctionnaires, l'épargne-logement, l'épargne-crédit, l'épargne-construction et la restauration immobilière, sont accordés dans les limites et conditions fixées par les dispositions des sections I, II et III du présent chapitre.

Dans les limites et conditions ainsi fixées sur le rapport du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation, des primes peuvent être accordées quelle que soit la commune sur le territoire de laquelle doivent être exécutés les travaux, en vue d'encourager la construction d'immeubles à usage principal d'habitation ainsi que les travaux ayant pour objet d'accroître la surface ou la capacité de logement des immeubles existants.

Les primes ne sont pas accordées pour des logements qui sont utilisés comme résidence secondaire.

Les constructions répondant aux caractéristiques des habitations à loyer modéré bénéficient d'une priorité dans l'attribution des primes annuelles.

[Art. R*311-2](#) ↔ Aux primes à la construction peuvent être substituées des bonifications d'intérêts pour les attributaires de prêts à la construction consentis avec la garantie de l'Etat en exécution de l'article [L. 312-1](#). Ces bonifications sont attribuées pour toute la durée desdits prêts.

Les primes peuvent être, soit versées à leur titulaire, soit converties en bonifications d'intérêts de prêts consentis par le Crédit foncier de France et le Comptoir des entrepreneurs.

Un décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation, fixe les conditions de cette substitution ainsi que les caractéristiques et modalités d'attribution des bonifications d'intérêts.

[Art. R311-3](#) ↔ Le bénéfice des primes est applicable à la construction d'habitations à loyer modéré par l'intermédiaire des organismes d'habitations à loyer modéré et de crédit immobilier pour les programmes à réaliser sans le concours financier de l'Etat et à la condition que les logements construits restent soumis aux dispositions du livre IV.

Art. R311-4 ➡ Le ministre chargé des finances et le ministre chargé de la construction et de l'habitation sont autorisés à conclure avec le Crédit foncier de France toutes conventions nécessaires pour l'application du présent chapitre.

Section 2 : Dispositions communes aux différentes primes.

Sous-section 1 : Conditions d'octroi et de maintien des primes.

Art. R*311-5 ➡ Les primes prévues à l'article R. 311-1 peuvent être attribuées aux personnes qui entreprennent des travaux ayant pour objet, soit la construction ou l'extension de logements, soit la mise en état d'habitabilité de bâtiments qui n'étaient pas destinés à l'habitation.

Le montant des primes est fonction des surfaces habitables construites ou aménagées.

Le bénéfice des primes ne peut être consenti pour une durée supérieure à vingt ans.

Art. R*311-6 ➡ Ne peuvent bénéficier des primes régies par le présent chapitre :

1° Les travaux entrepris dans le cadre d'une législation encourageant l'amélioration du logement, et notamment ceux qui bénéficient des concours financiers prévus par la réglementation relative aux prêts bonifiés à moyen et long terme du crédit agricole mutuel, aux habitations à loyer modéré, au crédit immobilier, à l'habitat rural et à l'agence nationale de l'habitat ainsi que les travaux qui bénéficient d'avances consenties par le fonds de développement économique et social et, d'une manière générale, d'une aide spéciale de l'Etat, à l'exception des primes d'épargne-logement ; toutefois, les primes prévues à la section III peuvent être attribuées aux personnes ayant contracté un emprunt bonifié à moyen terme auprès d'une caisse de crédit agricole mutuel ;

2° Les travaux qui ont été commencés avant :

- a) Soit l'acquisition, par le demandeur, du droit d'utiliser le terrain d'implantation des logements projetés ;
- b) Soit la décision d'octroi de primes prévue à l'article R. 311-15.

Art. R*311-7 ➡ L'attribution et le maintien des primes sont subordonnés au respect de normes techniques et de prix de revient ou de vente auxquels les logements doivent satisfaire. Ces normes et prix sont fixés par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Art. R*311-8 ➡ Ne donnent lieu à l'octroi d'aucune prime les logements dont la surface habitable excède 150 mètres carrés ou, lorsqu'ils doivent être occupés dès leur achèvement par six personnes au moins, 190 mètres carrés.

Pour les maisons individuelles la surface habitable, augmentée de celle des locaux annexes, ne doit pas excéder, selon les cas prévus à l'alinéa précédent, 200 et 240 mètres carrés.

La surface habitable est celle qui est définie par l'article R. 111-2.

Art. R*311-9 ➡ Les logements de six pièces et plus, qui ne sont pas destinés à être occupés, dès leur achèvement, par six personnes au moins, donnent lieu à l'octroi des primes prévues pour les logements de cinq pièces principales.

Art. R*311-10 ➡ Les travaux d'extension de logements existants, de mise en état d'habitabilité de bâtiments qui n'étaient pas destinés à l'habitation et de construction de logements-foyers doivent satisfaire à des conditions de surface, de normes et de prix définies par un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Art. R*311-11 ➡ Dans le délai maximum d'un an qui suit, soit la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition des logements si celle-ci est postérieure à ladite déclaration, les logements dont la construction a donné lieu à l'octroi de primes doivent être occupés par le titulaire des primes ou par les personnes désignées par le présent chapitre.

Cette occupation doit, sauf motif légitime, être effective pendant au moins huit mois par an. Cette condition d'occupation doit être respectée pendant toute la durée du bénéfice des primes ou, dans le cas de primes convertibles en bonifications d'intérêt, pendant toute la durée du prêt.

Le délai d'un an prévu au premier alinéa est porté à cinq ans lorsque les logements primés sont destinés à être occupés personnellement par le bénéficiaire des primes dès sa mise à la retraite ou dès son retour d'un département ou territoire d'outre-mer ou de l'étranger, ou dès son retour dans un département ou territoire d'outre-mer. Ce délai est fixé à trois ans lorsque le bénéficiaire des primes justifie de l'incompatibilité de l'occupation du logement avec

l'exercice de ses activités professionnelles dans un nouveau lieu de travail ; dans ce cas, la durée de trois ans peut être prorogée une fois d'une durée égale par décision de l'autorité qui a délivré les primes.

Le bénéficiaire des primes doit pouvoir justifier, à toute réquisition, que les locaux primés sont régulièrement occupés, à peine de suppression des primes.

Art. R*311-12 ➡ Le montant et la durée des primes sont fixés forfaitairement par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Le montant et la durée des bonifications d'intérêt qui leur sont, le cas échéant, substituées, sont fonction de la durée et des conditions des prêts consentis par le Crédit foncier de France et le Comptoir des entrepreneurs. Les conditions de ces prêts, définies par arrêté des deux ministres, peuvent être fixées compte tenu, notamment, de l'évolution des ressources des emprunteurs.

Sous-section 2 : Procédure d'attribution des primes.

Art. R*311-13 ➡ Toute personne qui sollicite le bénéfice des primes doit préciser dans sa demande :

- la nature des primes sollicitées ;
- la destination du ou des logements objet de la demande ;
- le titre en vertu duquel elle est autorisée à utiliser le terrain sur lequel les logements seront édifiés.

Art. R*311-14 ➡ L'instruction de la demande de primes est assurée par le directeur départemental de l'équipement, sauf à Paris où elle est assurée par le préfet de Paris.

Art. R*311-15 ➡ Les décisions d'octroi de primes ou de rejet sont prises par le préfet et notifiées au demandeur.

Les décisions d'octroi de primes sont matériellement différenciées suivant la nature de celles-ci et elles portent l'indication de leur exercice budgétaire d'origine.

Les décisions octroyant des primes afférentes à un exercice budgétaire déterminé ne peuvent être prises que jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit cet exercice. Les crédits de primes inutilisés à cette dernière date sont de plein droit annulés.

Sous-section 3 : Suspension, suppression ou annulation des primes.

Art. R*311-17 ➡ Si les travaux ne sont pas commencés dans les dix-huit mois qui suivent la date de la décision d'octroi de primes, le préfet peut annuler ladite décision.

Dans un délai de quatre ans à compter de la date de la décision d'octroi de primes, le bénéficiaire est tenu de justifier au préfet que la déclaration d'achèvement des travaux prévue à l'article L. 462-1 du *Code de l'urbanisme* a été déposée et que les conditions prévues aux articles R. 311-7 à R. 311-10 sont remplies.

Une prorogation de ce délai peut être accordée par décision conjointe du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances. La non-observation de ces dispositions entraîne l'annulation de la décision d'octroi de primes à compter de la date où elle a été prise.

Art. R*311-18 ➡ Sans préjudice des sanctions prévues à l'article L. 311-3, le bénéfice des primes est supprimé lorsque les logements primés sont :

- a) Transformés en locaux commerciaux ou professionnels ;
- b) Affectés à la location saisonnière ou en meublé ;
- c) Utilisés comme résidence secondaire au-delà des périodes d'un ou trois ans prévues à l'article R. 311-11 ;
- d) Occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail ;
- e) Réunis en un seul logement dont la surface dépasse le maximum fixé à l'article R. 311-8 ;
- f) Détruits et qu'il n'est pas procédé à leur reconstruction dans un délai de quatre ans à compter du sinistre.

Cette suppression prend effet à compter de la survenance de l'un des événements énumérés ci-dessus. Toutefois, lorsque l'un desdits événements survient avant toute occupation régulière des logements, la suppression prend effet à la date d'octroi de primes.

Le bénéfice des primes peut être :

- maintenu pour la partie affectée exclusivement à l'habitation lorsque la transformation indiquée en a) n'est que partielle ;

- réduit, dans le cas prévu au e), au montant correspondant au nombre de pièces principales du nouveau logement, sous réserve du respect des dispositions de l'article R. 311-8.

Art. R*311-19 ➡ Le bénéfice des primes est suspendu pendant les années au cours desquelles les logements primés, après avoir été occupés régulièrement pendant au moins six mois, sont affectés à la location saisonnière ou utilisés comme résidence secondaire ; si cette affectation ou cette utilisation excède une durée de deux années, même non consécutives, la décision d'octroi de primes est annulée à compter de la date de cessation d'occupation régulière. Toutefois, lorsque le bénéficiaire des primes justifie que l'occupation du logement est incompatible avec l'exercice d'activités professionnelles dans un nouveau lieu de travail, le bénéfice des primes est maintenu pour une durée de trois années à compter de la date à laquelle a pris fin l'occupation régulière du logement. Cette durée peut être prorogée une fois d'une durée égale par décision de l'autorité qui a délivré les primes.

Art. R*311-20 ➡ Par dérogation aux dispositions de l'article R. 311-18 :

- l'autorisation de louer en meublé avec maintien du bénéfice des primes peut être donnée par l'autorité qui a délivré les primes pour la période de cinq années au maximum qui s'écoule entre la date de la déclaration d'achèvement des travaux ou d'acquisition du logement et celle de l'occupation régulière par le bénéficiaire des primes après sa mise à la retraite ou son retour d'un département ou territoire d'outre-mer ou de l'étranger ou son retour dans un département ou territoire d'outre-mer ;

- le bénéfice des primes est maintenu, quand le logement est loué en meublé, pour une durée n'excédant pas trois années à compter de la date à laquelle a pris fin l'occupation régulière du logement, lorsque le bénéficiaire des primes justifie que l'occupation du logement est incompatible avec l'exercice d'activités professionnelles dans un nouveau lieu de travail. Cette durée peut être prorogée une fois d'une durée égale par décision de l'autorité qui a délivré les primes.

Art. R*311-21 ➡ Sous peine de suppression du bénéfice des primes depuis leur octroi, les changements d'occupation ou d'utilisation prévus aux articles R. 311-18 et R. 311-19, ainsi que les sinistres, doivent être déclarés dans le délai de trois mois par lettre recommandée adressée à l'autorité qui a octroyé les primes.

Art. R*311-22 ➡ Sans préjudice des sanctions prévues à l'article L. 311-5, les infractions aux dispositions de la présente section et aux arrêtés pris pour son application entraînent la répétition des primes ou des bonifications d'intérêt indûment perçues et, le cas échéant, le remboursement des prêts.

Section 3 : Dispositions applicables aux primes non convertibles en bonifications d'intérêts.

Art. R*311-23 ➡ Outre les dispositions de la section I et à l'exception de celles du premier alinéa de l'article R. 311-17, les dispositions de la présente section sont applicables aux primes non convertibles en bonifications d'intérêt.

Sous-section 1 : Conditions d'attribution et de paiement des primes.

Art. R*311-24 ➡ Le demandeur de primes non convertibles ne peut être qu'une personne physique. Il doit s'engager à occuper lui-même le logement créé ou à le faire occuper par ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint dans les délais et conditions prévus à l'article R. 311-11.

Art. R*311-25 ➡ Dans les départements d'outre-mer, les primes non convertibles en bonifications d'intérêt peuvent être attribuées pour la construction et l'extension de logements et la mise en état d'habitabilité de bâtiments qui n'étaient pas destinés à l'habitation, ces logements pouvant être affectés soit à la location, soit à l'accession à la propriété.

Art. R*311-26 ➡ La décision d'octroi de primes prévue à l'article R. 311-15 devient caduque si les travaux ne sont pas commencés dans les six mois suivant la date de sa délivrance.

Art. R*311-27 ➡ Dès la production de la déclaration d'achèvement des travaux le préfet prend une décision de paiement de primes qui est notifiée au demandeur.

Art. R*311-28 ➡ Le montant des primes et la durée de leur allocation sont fixés par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Art. R*311-29 ➔ Les primes sont payées annuellement par le Crédit foncier de France, pour le compte de l'Etat, au vu de la notification de la décision de paiement des primes. Le versement de la première prime intervient au plus tard à la fin du mois qui suit celui au cours duquel la décision de paiement n'est plus susceptible de recours.

Le Crédit foncier de France, nonobstant toutes oppositions ou saisies, verse les primes par l'intermédiaire de la caisse nationale de crédit agricole lorsque leurs bénéficiaires ont contracté, pour le financement des mêmes travaux, un prêt d'une caisse de crédit agricole mutuel.

Au cas où le bénéficiaire des primes aurait contracté, dans les termes de l'article L. 311-9 un emprunt auprès de la caisse centrale de coopération économique, le Crédit foncier de France, nonobstant toutes oppositions ou saisies, verse directement les primes à la caisse centrale de coopération économique à due concurrence des charges de l'emprunt et pour venir en déduction de celles-ci.

Le Crédit foncier est remboursé des frais exposés par lui dans les conditions précisées par la convention prévue à l'article R. 311-4.

Sous-section 2 : Transfert, suspension et annulation des primes.

Art. R*311-30 ➔ Sous réserve de l'application des dispositions des articles R. 311-17 à R. 311-22, le bénéfice des primes est, en cas de mutation entre vifs, transféré au nouveau propriétaire du logement primé, à condition que ce nouveau propriétaire en avise le préfet par lettre recommandée dans le délai de six mois à compter de la mutation et prenne, en outre, l'engagement d'occupation prévu à l'article R. 311-24. A défaut, la décision d'octroi de primes est annulée à compter de la date de la mutation.

Art. R*311-31 ➔ En cas de décès du bénéficiaire des primes, le paiement de celles-ci est suspendu. Il est rétabli rétroactivement au profit du ou des nouveaux propriétaires, à condition que ceux-ci justifient au préfet que le logement n'a pas cessé d'être occupé, conformément aux dispositions de l'article R. 311-24 ou qu'il l'a été au plus tard à l'expiration d'un délai d'un an à compter du décès.

Le bénéfice des primes est supprimé si cette justification n'est pas produite avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date du décès à laquelle prend effet la décision d'annulation.

Art. R*311-32 ➔ Dans les cas prévus aux articles R. 311-30 et R. 311-31, les droits du ou des nouveaux propriétaires au bénéfice des primes sont attestés par la production d'un certificat de propriété établi conformément aux dispositions du décret n° 55-1595 du 7 décembre 1955 relatif au régime des titres nominatifs. La procédure simplifiée prévue à l'article 22 de ce décret (1) peut être suivie lorsque le montant total des primes restant dues n'excède pas 304,90 euros.

Si le bénéfice des primes vient à être transféré à plusieurs personnes, le paiement en est subordonné à la désignation d'un mandataire commun chargé de recevoir les fonds, soit par une procuration notariée, soit par une procuration sous seing privé dont les signatures sont certifiées par le maire du domicile du ou des mandants ou par un notaire. Le mandat est, le cas échéant, visé et attesté dans le certificat de propriété auquel la mutation a donné lieu.

Nota : (1) : L'article 22 du décret n° 55-1595 du 7 décembre a été abrogé par le décret n° 83-359 du 2 mai 1983.

Art. R*311-33 ➔ Le bénéfice des primes est suspendu pendant les années au cours desquelles les logements primés sont loués nus, même partiellement ; si la location excède une durée de trois années, même non consécutives, la décision d'octroi de primes est annulée à compter de la date de la location.

Par dérogation à ces dispositions, le bénéficiaire de la prime peut louer nu, sans perdre le bénéfice de celle-ci, dans les mêmes cas et conditions que ceux prévus à l'article R. 311-20.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux primes prévues à l'article R. 311-25.

Art. R*311-34 ➔ Les décisions de suspension ou d'annulation prévues aux articles R. 311-17 à R. 311-22 entraînent la suspension du paiement des primes ou la répétition de celles qui auraient été indûment perçues.

Section 4 : Dispositions applicables aux primes convertibles en bonifications d'intérêts et aux prêts.

Art. R*311-35 ➔ Outre les dispositions des sections I et II du présent chapitre :

1° Les dispositions des articles R. 311-37 à R. 311-59 sont applicables lorsque les primes sont converties en bonifications d'intérêt de prêts spéciaux du Crédit foncier de France et du comptoir des entrepreneurs ;
2° Les dispositions des articles R. 311-60 à R. 311-63 sont applicables lorsque les primes sont converties en bonifications d'intérêt des prêts consentis par le Crédit foncier de France pour le financement partiel de prêts immobiliers conventionnés.

Art. R*311-36 → Le contrôle des conditions de réalisation des opérations bénéficiant des primes convertibles en bonifications d'intérêt est exercé par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et par le ministre chargé des finances.

Sous-section 1 : Primes convertibles en bonifications d'intérêts et prêts spéciaux

Paragraphe 1er : Dispositions générales.

Art. R*311-37 → Le Crédit foncier de France et le comptoir des entrepreneurs peuvent accorder des prêts garantis par l'Etat en exécution de l'article L. 312-1 aux personnes titulaires de primes convertibles en bonifications d'intérêt de prêts spéciaux. Aux primes sont alors substituées de plein droit, en application de l'article R. 311-2, alinéa 1°, des bonifications d'intérêt versées au Crédit foncier de France.

Le refus du prêt spécial entraîne l'annulation de la décision d'octroi des primes.

Les montants et les caractéristiques des primes convertibles, des prêts spéciaux et des suppléments familiaux dont les prêts spéciaux peuvent être assortis sont fixés par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Art. R*311-38 → Les primes convertibles et les prêts spéciaux prévus aux articles R. 311-37 à R. 311-59 ne peuvent être attribués que pour des logements destinés à être occupés par des personnes dont les ressources, jointes à celles de l'ensemble des personnes appelées à vivre au foyer, sont au plus égales à un montant déterminé dans les conditions fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

S'il apparaît que les conditions de ressources stipulées à l'alinéa précédent n'ont pas été remplies, la décision d'octroi de primes est annulée. Cette annulation entraîne l'exigibilité du remboursement des prêts et la répétition des bonifications d'intérêt indûment perçues, sans préjudice des sanctions prévues à l'article L. 311-5.

Art. R*311-39 → Les primes convertibles et les prêts spéciaux peuvent être attribués pour :

1. La construction de logements destinés à l'habitation familiale en accession à la propriété ;
2. L'extension de logements ou la mise en état de locaux inhabitables en vue de l'habitation familiale ;
3. La construction de logements destinés à la location ;
4. la construction de logements-foyers.

Art. R*311-40 → Les titulaires de primes convertibles doivent déposer leur demande de prêt spécial dans les six mois qui suivent la date de la décision d'octroi de primes prévue à l'article R. 311-15 et, en tout état de cause, avant la date de dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux prévue à l'article R. 311-17.

Aucune demande de prêt spécial n'est recevable après le 30 juin de la troisième année suivant l'exercice budgétaire d'origine des primes indiqué au deuxième alinéa de l'article R. 311-15.

Paragraphe 2 : Dispositions spéciales à l'accession à la propriété du logement familial.

Art. R*311-41 → Des primes convertibles et des prêts spéciaux, assortis, le cas échéant, de suppléments familiaux, peuvent être attribués pour l'accession à la propriété de logements destinés à l'habitation familiale, c'est-à-dire à l'habitation personnelle des bénéficiaires ou à celle de leurs ascendants ou descendants ou de ceux de leur conjoint, sous réserve des dispositions prévues aux articles R. 311-47 et R. 311-49.

Les conditions de ressources prévues à l'article R. 311-38 doivent être remplies par les bénéficiaires des primes et des prêts, non seulement lorsque les logements sont destinés à leur habitation personnelle, mais aussi dans le cas où ils seront occupés par leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint.

Art. R*311-42 → Pour l'application des dispositions des articles R. 311-41 à R. 311-49, les bénéficiaires des primes sont les personnes physiques qui accèdent à la propriété du logement familial :

- soit en construisant une maison individuelle ou un logement en copropriété ;

- soit en achetant un logement ;
- soit en qualité de porteurs de parts ou d'actions d'une société.

Art. R*311-43 ➔ Si la demande de primes est faite par une personne physique qui ne destine pas le logement à l'habitation familiale, au sens de l'article R. 311-41, ou par une société de vente, le demandeur doit s'engager à vendre le ou les logements, avant l'expiration d'un délai de trois ans, à compter de la date de la déclaration d'achèvement des travaux prévue à l'article R. 311-17, à une ou des personnes physiques qui, destinant le logement à l'habitation familiale et remplissant les conditions de ressources, peuvent obtenir le bénéfice du transfert des primes à leur profit. Si la demande de primes est faite par une société de construction ou une société coopérative, les associés qui ne destinent pas à l'habitation familiale, au sens de l'article R. 311-41, le ou les logements correspondant aux parts ou actions qu'ils ont souscrites, doivent s'engager, suivant la nature de la société, soit à céder ces parts ou actions, dans le délai prescrit à l'alinéa précédent, à une ou des personnes physiques destinant le logement à l'habitation familiale et remplissant les conditions de ressources, soit à se substituer, dans le même délai, une ou des personnes physiques satisfaisant à ces mêmes conditions. La cession des parts ou actions ou la substitution donne lieu à une décision de maintien des primes à la société pour le ou les logements concernés, au bénéfice des nouveaux associés.

Une prorogation du délai de trois ans prévu ci-dessus peut toutefois être accordée par décision conjointe du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

L'inobservation des engagements prévus au présent article entraîne l'annulation de la décision d'octroi de primes à compter de la date où elle a été prise et, le cas échéant, l'exigibilité du remboursement du prêt spécial et le remboursement des bonifications d'intérêt indûment perçues depuis l'octroi de ce prêt.

Art. R*311-44 ➔ A titre exceptionnel et sur décision conjointe du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances, les personnes mentionnées à l'article R. 311-43, qui se sont engagées à vendre le ou les logements ou à céder leurs parts ou actions, peuvent être autorisées :

a) Soit à vendre le logement ou à céder les parts ou actions correspondantes à une personne intervenant pour assurer la bonne fin de l'opération et ne remplissant pas les conditions de ressources, pourvu que cette dernière s'engage elle-même à vendre le logement ou à céder les parts ou actions, avant l'expiration du délai de trois ans qui suit la date de la déclaration d'achèvement des travaux prévue à l'article R. 311-17, à une personne qui, remplissant les conditions fixées à l'article R. 311-41, pourra obtenir le bénéfice du transfert des primes à son profit ou leur maintien au profit de la société de construction dont elle deviendra membre.

L'inobservation de l'engagement sus-indiqué entraîne l'annulation de la décision d'octroi de primes à compter de la date où elle a été prise et, le cas échéant, l'exigibilité du remboursement du prêt spécial et la répétition des bonifications d'intérêt indûment perçues depuis l'octroi de ce prêt.

b) Soit à louer le logement aux conditions fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances, soit à vendre ce logement ou à céder les parts ou actions correspondantes à des personnes qui s'engagent à le louer aux mêmes conditions.

Art. R*311-45 ➔ Les personnes mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 311-43, qui n'ont pu trouver dans le délai de trois ans prévu à cet article les personnes physiques qu'elles devaient se substituer au sein de la société coopérative, peuvent être autorisées par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et le ministre chargé des finances à louer le ou les logements aux conditions fixées par l'arrêté prévu à l'article R. 311-44 b.

Art. R*311-46 ➔ Les personnes physiques mentionnées à l'article R. 311-42, bénéficiaires d'une décision d'octroi, de transfert ou de maintien de prime et qui destinent le logement exclusivement à leur habitation personnelle, ont vocation à bénéficier d'un supplément familial au prêt spécial déterminé en fonction du type de logement et de leur situation familiale.

Le bénéfice du supplément familial leur est acquis dès qu'elles obtiennent le bénéfice du prêt spécial.

Art. R*311-47 ➔ Sous réserve des cas prévus aux articles R. 311-44 b et R. 311-45, la location, même partielle, des logements nus doit être déclarée à l'établissement prêteur et au préfet. Cette déclaration, qui doit être faite par le bénéficiaire du prêt spécial, doit, en outre, comporter l'engagement de ce dernier de louer le logement par bail écrit, aux conditions fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances, et pendant toute la durée du prêt spécial restant à courir, à moins que le déclarant ne vienne à réoccuper lui-même le logement ou à le faire réoccuper conformément aux dispositions de l'article R. 311-41.

La location entraîne de plein droit :

- le remboursement du supplément familial et la répétition des bonifications d'intérêt y afférentes depuis la date de la location ;

- le remboursement du prêt spécial et, le cas échéant, la répétition des bonifications d'intérêt indûment perçues si l'engagement de location mentionné ci-dessus ne peut être pris ou cesse d'être respecté.
Par dérogation à ces dispositions, le bénéficiaire de la prime peut louer nu, sans perdre le bénéfice de la prime, du prêt spécial et du supplément familial, dans les mêmes cas et conditions que ceux prévus à l'article R. 311-20.
Toute location non déclarée dans le délai de six mois entraîne de plein droit l'annulation de la décision d'octroi de primes, l'exigibilité du remboursement du prêt et la répétition des bonifications d'intérêt depuis la date d'annulation des primes.

Art. R*311-48 → Toute mutation entre vifs, autre que celle mentionnée aux articles R. 311-43 et R. 311-44 a, doit être signalée au préfet dans le délai de trois mois qui suit l'acte la constatant. Elle entraîne, à compter de la mutation :
a) Si elle intervient au profit d'une personne destinant le logement à l'habitation familiale et remplissant les conditions de ressources, l'exigibilité du remboursement du supplément familial qui a pu être accordé et la répétition des bonifications d'intérêt afférentes à ce supplément ;
b) Si elle intervient au profit d'une personne qui ne satisfait pas à ces conditions, l'exigibilité du remboursement du prêt spécial et du supplément familial et la répétition des bonifications d'intérêt.

Art. R*311-49 → En cas de mutation par décès, le bénéfice des bonifications d'intérêt afférentes au prêt spécial est maintenu au profit du ou des héritiers si le logement est occupé dans le délai d'un an à compter du décès, conformément aux dispositions de l'article R. 311-41, ou loué conformément aux dispositions de l'article R. 311-47. Le bénéfice du supplément familial et des bonifications d'intérêt y afférentes est supprimé à compter du décès, à moins que la situation de l'héritier qui occupe le logement dans le même délai ne soit telle qu'il puisse bénéficier de ce supplément.

A défaut d'occupation du logement dans les conditions énoncées à l'alinéa précédent, à l'expiration d'un délai d'un an à compter du décès, le bénéfice des bonifications d'intérêt du prêt spécial est suspendu. Il est rétabli rétroactivement si le logement est occupé dans ces conditions avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter du décès ; dans le cas contraire, le bénéfice des bonifications d'intérêt est supprimé à compter du décès et le remboursement du prêt spécial exigé.

Paragraphe 3 : Primes convertibles et prêts spéciaux pour travaux d'extension et mise en état d'habitabilité.

Art. R*311-50 → Des primes convertibles et des prêts spéciaux assortis, le cas échéant, de suppléments familiaux, peuvent être attribués pour l'exécution de travaux d'extension de logements, par addition ou surélévation, ou pour la mise en état d'habitabilité de bâtiments qui n'étaient pas destinés à l'habitation.

Les logements agrandis ou créés doivent être destinés à l'habitation personnelle des titulaires des primes ou à l'habitation personnelle de leurs ascendants ou descendants ou de ceux de leur conjoint.

Art. R*311-51 → Les dispositions des articles R. 311-41 et R. 311-46 à R. 311-49 sont applicables aux primes et aux prêts mentionnés à l'article R. 311-50.

Paragraphe 4 : Primes convertibles et prêts spéciaux destinés au financement d'immeubles à loyer moyen.

Art. R*311-52 → Des primes convertibles et des prêts spéciaux peuvent être accordés pour la construction de logements destinés à la location et édifiés par :

- des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- des sociétés d'économie mixte ;
- des sociétés de construction constituées avec la participation et sous le contrôle de la caisse des dépôts et consignations ou d'un organisme habilité à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction en application de l'article R. 313-9 2°.
- des personnes physiques ou morales dans les conditions fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Art. R*311-53 → Les personnes désignées à l'article précédent doivent s'engager à louer les logements pour lesquels elles demandent des primes pendant toute la durée du prêt et uniquement à des personnes satisfaisant, à la date de la signature du bail, aux conditions de ressources fixées par l'arrêté prévu à l'article R. 311-38.

A peine d'annulation de la décision d'attribution, le bénéfice des primes ne peut être transféré ou maintenu qu'avec l'accord du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Art. R*311-54 → Dans le cas où, par exception, les deux ministres autorisent la vente des logements ou la cession des parts ou actions correspondantes à des personnes physiques s'engageant à occuper personnellement lesdits logements ou à les faire occuper gratuitement par leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint et satisfaisant aux conditions de ressources, conformément aux dispositions de l'article R. 311-41, le prêt spécial consenti est transformé en prêt spécial prévu audit article pour le même type de logement, sans que le bénéfice du supplément familial puisse être accordé.

Il en est de même dans le cas où les deux ministres autorisent le propriétaire des logements ou des parts ou actions correspondantes à occuper personnellement l'un d'eux ou à le faire occuper par ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint, sous réserve du respect des conditions de ressources conformément à l'article R. 311-41.

Art. R*311-55 → Les logements doivent être loués nus par bail écrit. Les conditions auxquelles les baux doivent satisfaire sont fixées par l'arrêté prévu à l'article R. 311-52 ; elles sont rappelées dans le contrat de prêt.

Art. R*311-56 → La décision d'octroi de primes est annulée dans les cas suivants :

- lorsque les logements sont loués à des personnes ne satisfaisant pas aux conditions de ressources ;
- lorsque les logements ne sont pas occupés conformément aux prescriptions de l'article R. 311-11 ;
- lorsque les conditions prévues à l'article R. 311-55 ne sont pas remplies.

L'annulation prend effet à compter de la date où l'occupation a cessé d'être régulière.

Art. R*311-57 → L'annulation de la décision d'attribution des primes entraîne l'exigibilité du remboursement du prêt et la répétition des bonifications d'intérêt à compter de la date d'effet de la décision d'annulation.

Paragraphe 5 : Primes convertibles et prêts spéciaux pour la construction de logements-foyers.

Art. R*311-58 → Des primes convertibles et des prêts spéciaux peuvent être attribués pour la construction de logements-foyers à usage locatif, répondant aux normes fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances, et édictés par :

- des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- des sociétés d'économie mixte ;
- des sociétés de construction ou associations constituées avec la participation et sous le contrôle de la caisse des dépôts et consignations ou d'un organisme habilité à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction, en application de l'article R. 313-9 2 ;
- des personnes physiques ou morales ayant obtenu l'agrément du préfet sur avis conforme du directeur départemental de l'équipement et du trésorier-payeur général du département.

Art. R*311-59 → Les conditions de location auxquelles doivent satisfaire les logements-foyers sont fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances ; elles sont rappelées dans le contrat de prêt.

L'autorisation de louer en meublé pendant toute la durée du prêt peut, en outre, être accordée, par dérogation aux dispositions de l'article R. 311-18, dans les conditions fixées par le même arrêté.

Si les conditions ci-dessus ne sont pas remplies, la décision d'octroi de primes est annulée à compter de la date à laquelle les logements ont cessé d'être loués régulièrement ; le remboursement du prêt et la répétition des bonifications d'intérêt sont exigés à compter de cette date.

Sous-section 2 : Primes convertibles en bonifications d'intérêts et prêts immobiliers conventionnés.

Art. R*311-60 → Des primes convertibles en bonifications d'intérêt de prêts consentis par le Crédit foncier de France pour le financement partiel de prêts immobiliers faisant l'objet des conventions mentionnées à l'article R. 311-62 peuvent être attribuées dans les conditions prévues par les articles R. 311-5 à R. 311-22 et les articles R. 311-60 à R. 311-63 en vue de la construction :

- de logements destinés soit à l'accession à la propriété du logement familial, soit à la location ;
- de logements-foyers par les organismes et personnes physiques ou morales mentionnées à l'article R. 311-58.

Art. R*311-61 → Le Crédit foncier de France peut attribuer des prêts garantis par l'Etat, en exécution de l'article L. 312-1, aux établissements qui consentent avec son accord des prêts immobiliers conventionnés aux bénéficiaires des primes convertibles prévues à l'article R. 311-60. Aux primes sont alors substituées de plein droit, en application de l'article R. 311-2, des bonifications d'intérêt versées au Crédit foncier de France.

Le refus du prêt du Crédit foncier de France entraîne l'annulation de la décision d'octroi de primes.

Les montants des primes et des prêts du Crédit foncier de France sont fixés par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Art. R*311-62 → Des conventions peuvent être conclues entre le Crédit foncier de France et des établissements prêteurs, dans les conditions prévues par un arrêté du ministre chargé des finances. Par ces conventions, les établissements s'engagent, en contrepartie des prêts prévus à l'article R. 311-61, à consentir des prêts immobiliers à long terme, à des taux d'intérêts inférieurs ou égaux à des taux maxima, à des personnes qui destinent les logements à l'habitation familiale telle qu'elle est définie à l'article R. 311-41 ou qui s'engagent à les louer suivant des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

L'accord de financement du Crédit foncier de France doit être demandé dans les neuf mois qui suivent la date de la décision d'octroi de primes prévue à l'article R. 311-15 et, en tout état de cause, avant la date de la déclaration d'achèvement des travaux mentionnée à l'article R. 311-17.

Aucune demande d'accord de financement du Crédit foncier de France n'est recevable après le 30 septembre de la troisième année suivant l'exercice budgétaire d'origine des primes prévu à l'article R. 311-15.

Art. R*311-63 → L'annulation des décisions d'octroi de primes, en application des dispositions des articles R. 311-5 à R. 311-22 et de celles des articles R. 311-60 à R. 311-62, entraîne l'exigibilité du remboursement des prêts du Crédit foncier de France et la répétition des bonifications d'intérêt à compter de la date d'effet de la décision d'annulation. La suspension du bénéfice des primes dans les conditions et pour la durée prévue à la section 1 du présent chapitre entraîne, pour la même durée, la suspension du bénéfice des bonifications d'intérêt.

La mutation entre vifs d'un logement destiné à la location, construit ou acquis par une personne physique au moyen d'un prêt immobilier conventionné, entraîne la restitution de la prime accordée en vue de l'octroi du prêt pour sa totalité si la mutation intervient avant un délai de cinq ans suivant l'octroi du prêt et pour la moitié de son montant si la mutation intervient dans un délai compris entre cinq et dix ans.

Les dispositions du précédent alinéa sont applicables aux prêts ayant fait l'objet d'un contrat signé après le 10 septembre 1977.

Section 5 : Dispositions transitoires et diverses.

Art. R*311-64 → Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux primes attribuées à compter du 1^{er} février 1972 sous réserve des dispositions de la présente section.

Toutefois :

1° Les dispositions de l'article R. 311-32 sont applicables aux primes non convertibles en bonifications d'intérêt accordées avant cette date ;

2° Les dispositions de l'article R. 311-6 (2°, b) ne sont pas applicables aux travaux commencés avant le 1^{er} février 1972 si la demande de primes non convertibles a été formulée avant cette date.

Art. R*311-65 → Les décisions d'octroi de primes rattachées à un exercice budgétaire antérieur à l'exercice 1972 ne peuvent donner lieu au dépôt de demande de prêts spéciaux après le 30 juin 1974, les crédits de primes ainsi inutilisés à cette date étant de plein droit annulés.

Section 6 : Aides à l'habitat des jeunes agriculteurs.

Section 7 : Honoraires des architectes et autres techniciens.

Art. R*311-66 → Les architectes et autres techniciens remplissant des missions d'ingénierie et d'architecture pour le compte des collectivités publiques sont normalement rémunérés conformément aux dispositions du décret n° 73-207 du 28 février 1973 (1).

Nota : (1) : Le décret n° 73-207 a été abrogé par l'article 32 du décret n° 93-1268 du 29 novembre 1993.

Chapitre II : Garantie de l'Etat et des collectivités locales - Action des chambres de commerce et d'industrie territoriales.

Section 1 : Garantie de l'Etat.

Sous-section 1 : Dispositions générales.

Art. R312-1 ↔ Le ministre chargé des finances est autorisé à passer, avec le Crédit foncier de France et le Comptoir des entrepreneurs, des conventions prévoyant les modalités d'application de l'article L. 312-1.

Art. R312-2 ↔ Le ministre chargé des finances est autorisé à conclure avec le Crédit foncier de France toute convention ayant pour objet de permettre d'assurer la consolidation des avances à moyen terme, assorties de la garantie de l'Etat, en application de l'article L. 312-1, qui seront consenties à des personnes physiques ou morales.

Art. R312-3 ↔ Pour bénéficier de la garantie de l'Etat prévue à l'alinéa 1er de l'article L. 312-1, les crédits et les prêts destinés au règlement des travaux subventionnés par l'agence nationale de l'habitat ne doivent pas atteindre un montant supérieur au coût des travaux retenus par les commissions compétentes de l'agence précitée, majoré, le cas échéant, des frais de constitution d'hypothèque et autres relatifs à la réalisation du prêt.

Art. R312-3-1 ↔ La garantie de l'Etat prévue au troisième alinéa et suivants de l'article L. 312-1 peut être accordée aux prêts conventionnés mentionnés aux articles R. 331-63 à R. 331-77-2 ainsi qu'aux avances mentionnées aux chapitres VII, VIII, IX et X du titre Ier du livre III du présent code consentis par des établissements de crédit ayant conclu une convention avec la société de gestion mentionnée au cinquième alinéa de l'article L. 312-1, à des personnes physiques dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressources fixés par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement et, pour les départements d'outre-mer, du ministre chargé de l'outre-mer.

Art. R312-3-2 ↔ La participation financière d'un établissement de crédit mentionnée au quatrième alinéa de l'article L. 312-1 dépend du taux de sinistre des prêts garantis qu'il accorde. Cette participation financière correspond à :

- l'engagement de l'établissement de prendre en charge la moitié en montant des sinistres intervenant sur les prêts garantis qu'il a accordés dans la limite d'un taux de sinistre appelé seuil de malus ;
- lorsque le taux de sinistre d'une génération de prêts dépasse le seuil de malus, l'engagement de l'établissement de prendre en charge l'intégralité des sinistres intervenant sur les prêts garantis de la génération concernée dans la limite d'un taux de sinistre appelé plafond de malus.

Ces engagements irrévocables restent à la charge de l'établissement de crédit ayant accordé le prêt en cas de cession des prêts garantis.

Art. R312-3-2-1 ↔ L'indemnisation des sinistres déclarés sur les prêts garantis par l'Etat est assurée pour compte de l'Etat par la société de gestion mentionnée au cinquième alinéa de l'article L. 312-1.

Pour assurer l'indemnisation des sinistres, la société de gestion appelle les fonds selon les conditions suivantes :

- à parité auprès de l'Etat et de l'établissement de crédit qui a accordé le prêt, pour les générations de prêts garantis consentis par l'établissement dont le taux de sinistre ne dépasse pas le seuil de malus mentionné à l'article R. 312-3-2 ;
- auprès du seul établissement de crédit qui a accordé le prêt pour ses générations de prêts garantis dont le taux de sinistre est compris au-delà du seuil de malus et jusqu'au plafond de malus mentionnés à l'article R. 312-3-2 ;
- auprès de l'Etat, pour les générations de prêts garantis accordés par l'établissement dont le taux de sinistre est supérieur au plafond de malus mentionné à l'article R. 312-3-2.

En cas d'insuffisance des disponibilités de la société de gestion, l'Etat fournit à celle-ci les ressources nécessaires afin d'honorer ses engagements liés à la garantie mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 312-1.

Art. R312-3-3 ➡ Le ministre chargé de l'économie et le ministre chargé du logement sont autorisés à conclure conjointement avec la société de gestion mentionnée au cinquième alinéa de l'article L. 312-1 une convention prévoyant les modalités d'application des articles R. 312-3-2 et R. 312-3-2-1.

Sous-section 2 : Consolidation des prêts aux sociétés de construction.

Art. R312-4 ➡ Conformément à l'article L. 312-1, il est ouvert dans les écritures du Trésor un compte de prêt intitulé "Consolidation des prêts spéciaux à la construction". Ce compte, géré par le ministre chargé des finances, est destiné à retracer les prêts consentis par l'Etat pour les opérations de consolidation prévues au même article.

Art. R312-5 ➡ Au débit du compte est constaté le montant des prêts consentis.

Au crédit du compte sont imputés la part en capital des annuités de remboursement desdits prêts ainsi que les remboursements anticipés pouvant être effectués par les bénéficiaires des prêts spéciaux.

Art. R312-6 ➡ Dans la limite des versements faits par les établissements prêteurs sur les ressources dégagées par l'abaissement du coût du crédit à la construction et des recettes complémentaires éventuelles, des arrêtés du ministre chargé des finances peuvent majorer les crédits prévus pour la consolidation des prêts mentionnés à l'article R. 312-4.

Sous-section 3 : Dispositions transitoires.

Art. R312-7 ➡ Le commissaire du Gouvernement chargé d'assurer le contrôle des sociétés ou organismes constructeurs qui ont fait appel à la garantie de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 312-2 est désigné par arrêté du ministre chargé des finances.

Les modalités de ce contrôle sont fixées par les conventions passées entre l'Etat et l'organisme constructeur. Les pouvoirs du commissaire du Gouvernement sont prévus, en outre, dans les statuts des sociétés immobilières d'économie mixte.

Section 2 : Garanties et avances des collectivités locales.

Sous-section 1 : Garanties.

Art. R312-8 ➡ Peuvent seuls bénéficier des garanties prévues à l'article L. 312-3 pour la construction des logements mentionnés audit article :

1° Les établissements d'utilité publique pour les constructions entrant dans la limite de leur objet statutaire ;
2° Les sociétés immobilières dont les statuts prévoient le réinvestissement des bénéfices dans la construction de logements, la rémunération des capitaux engagés étant limitée à 6 p. 100, ou excluent la réalisation de bénéfices.
Pour pouvoir bénéficier des garanties prévues à l'alinéa précédent, ces organismes doivent préalablement soumettre à la collectivité locale intéressée leurs programmes techniques et financiers, les conditions de cession des logements ou de leur gestion et d'une façon générale toutes modifications qui seraient apportées à ces programmes ou conditions. Ces programmes et conditions sont établis de façon à assurer l'équilibre financier de l'ensemble de l'opération et notamment le service des annuités afférentes aux emprunts contractés.

Art. R312-9 ➡ Les garanties mentionnées à l'article précédent ne peuvent s'appliquer qu'à des emprunts destinés à compléter les prêts spéciaux à la construction prévus à l'article L. 312-1 et n'excédant pas 15 p. 100 des prix maxima autorisés par les textes définissant les normes des logements du type considéré.

La durée de cette garantie ne peut être supérieure à cinq ans ; elle peut toutefois être renouvelée pour une nouvelle période de cinq ans.

Art. R312-10 ➡ Une convention doit intervenir entre le département ou la commune et la société ou l'organisme à l'occasion de chaque programme déterminé pour fixer les conditions dans lesquelles s'exerce la garantie. Cette convention, qui est annexée à la délibération du conseil général ou du conseil municipal, prévoit l'ouverture d'un compte de garantie et indique que les paiements effectués par le garant ont le caractère d'avances remboursables portant ou non intérêt.

Il est spécifié dans cette convention qu'aucune cession ou attribution de logements au titre d'un programme déterminé n'est possible avant la clôture du compte de garantie correspondant ; de même la dissolution volontaire de la société ou de l'organisme ne peut intervenir avant la clôture des différents comptes de garantie correspondant à l'ensemble de ses programmes.

Sous-section 2 : Avances.

Art. R312-11 ➡ *Les départements et les communes peuvent, à titre exceptionnel, accorder aux organismes mentionnés à l'article R. 312-8 des avances dont la durée n'excède pas deux ans et dont le montant ne dépasse pas le prix du terrain et, le cas échéant, les frais de mise en état de viabilité.*

Les contrats d'avances fixent les modalités de versement des fonds et de justification de leur emploi ainsi que, le cas échéant, le taux d'intérêt. Ils disposent que les sommes avancées sont remboursées, sous réserve des dispositions de l'article R. 312-12, lors de la réalisation des prêts à la construction susceptibles d'être obtenus en application de la législation et de la réglementation en vigueur par les sociétés ou organismes emprunteurs. Ils contiennent, en outre, une clause par laquelle l'emprunteur s'interdit, sans le consentement de la collectivité prêteuse, toute revente amiable du terrain avant le remboursement de l'avance.

Art. R312-12 ➡ *Les avances prévues à l'article R. 312-11 peuvent, dans la limite d'une somme ne dépassant pas 15 p. 100 des prix maxima mentionnés à l'article R. 312-9, être consolidées par des prêts dont la durée n'excède pas cinq ans. Les prêts de consolidation ne peuvent se cumuler avec les garanties prévues aux articles R. 312-8 à R. 312-10.*

Art. R312-13 ➡ *Les prêts prévus à la présente sous-section sont imputés sur les crédits budgétaires des collectivités prêteuses. Le remboursement du capital et éventuellement le versement des intérêts sont retracés en recette aux budgets et comptes.*

Sous-section 3 : Dispositions communes.

Art. R312-14 ➡ *Indépendamment des mesures de contrôle prévues par la législation en vigueur, les départements et les communes peuvent faire contrôler les opérations et les écritures des organismes ou sociétés bénéficiant des prêts ou garanties prévus à la présente section conformément aux dispositions du décret du 30 octobre 1935 relatif aux rapports entre les collectivités locales et les entreprises avec lesquelles elles ont passé des contrats. Les organismes ou sociétés doivent adresser, avant le 1er juin de chaque année, au préfet du département où se trouvent les collectivités locales intéressées, le compte d'exploitation, le compte de pertes et profits, et le bilan établis à la clôture de l'exercice précédent.*

Le préfet de ce département désigne chaque année, sur proposition du trésorier-payeur général, un agent pour contrôler la comptabilité des organismes ou sociétés qui ne sont pas soumis en permanence à la surveillance des membres d'un corps de contrôle local. Ce contrôle s'effectue, à toute époque, au siège des organismes ou sociétés. Le préfet communique aux collectivités locales intéressées les rapports de contrôle accompagnés de ses observations.

Section 3 : Action des chambres de commerce et d'industrie territoriales.

Chapitre III : Participation des employeurs à l'effort de construction.

Section 1 : Obligations des employeurs.

Sous-section 1 : Conditions d'assujettissement à l'obligation de participer à l'effort de construction.

Art. R*313-1 ➔ Pour l'application de l'article [L. 313-1](#) sont considérés comme occupant au minimum dix salariés, les employeurs qui ont occupé des salariés dont le nombre mensuel moyen a été au moins égal à dix pendant l'année civile écoulée.

Toutefois, ceux de ces employeurs qui ont occupé des salariés d'une manière intermittente, ou travaillant à domicile, ne sont soumis à l'obligation de participer à l'effort de construction que si le montant total des salaires versés pendant l'année a été au moins égal à 180 fois le salaire mensuel minimum interprofessionnel de croissance moyen. En cas de début d'exploitation, ce chiffre est réduit, pour l'année considérée, au prorata du nombre de mois pendant lesquels l'activité a été exercée.

Chaque salarié à temps partiel au sens de l'article L. 212-4-2 du [Code du travail](#) entre en compte dans l'effectif du personnel au prorata du rapport entre la durée hebdomadaire de travail mentionnée dans son contrat et la durée légale de travail ou, si elle est inférieure à la durée légale, la durée normale de travail accomplie dans l'établissement ou la partie d'établissement où il est employé.

Nota : Décret 81-540 1981-05-12 art. 4 : " Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux investissements qui doivent être réalisés à compter du 1er janvier 1983 en fonction des salaires payés au cours de l'année 1982. "

Art. R*313-2 ➔ Le montant des salaires, traitements, indemnités et émoluments pris en considération pour l'assiette de la participation obligatoire est déterminé dans les conditions fixées par les chapitres Ier et II du titre IV du livre II du [Code de la sécurité sociale](#) et par les textes réglementaires pris pour l'application de ces chapitres.

Art. R*313-3 ➔ Les employeurs sont tenus de produire chaque année, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1er mai, une déclaration mentionnant notamment, pour l'année écoulée, le montant des sommes à consacrer à la participation, le montant des sommes employées à ce titre et les modalités suivant lesquelles cet emploi a été réalisé. Cette déclaration est remise, en double exemplaire, au service des impôts du siège de la direction de l'entreprise ou, à défaut, du lieu du principal établissement. Toutefois, s'il s'agit d'un employeur passible de l'impôt sur les sociétés, la déclaration est remise au service des impôts du lieu du principal établissement. A la déclaration est annexé un état faisant apparaître la répartition de la participation des employeurs à l'effort de construction entre les différents établissements des entreprises.

Art. R313-4 ➔ La déclaration prévue à l'article R. 313-3, qui est établie en double exemplaire sur des imprimés fournis par l'administration, doit indiquer : a) l'année au cours de laquelle devaient être réalisés les investissements ; b) le montant des salaires, traitements, indemnités et émoluments à prendre en considération pour l'assiette des investissements dans la construction de logements à réaliser au cours de cette même année ; c) la somme totale à investir, compte tenu, le cas échéant, des remboursements et aliénations d'investissements antérieurs ; d) (Abrogé) e) le montant des investissements réalisés au cours de l'année considérée, les modalités selon lesquelles ces investissements ont été effectués et la date à laquelle les sommes investies ont été effectivement versées ; f) le montant des investissements excédentaires antérieurs qui ont été reportés conformément à l'article [L. 313-1](#) et, lorsque ces renseignements n'ont pas déjà été fournis, les modalités suivant lesquelles ces investissements ont été effectués et les dates auxquelles les sommes ainsi investies ont été effectivement versées. g) le montant total des investissements dont il y a lieu de faire état ; h) selon le cas, le montant des investissements à reporter sur les périodes ultérieures ou le montant de l'insuffisance d'investissement ainsi que la base de la cotisation de 2 p. 100 prévue à l'article 235 bis du [Code général des impôts](#) ; i) Le montant de la cotisation de 2 % à verser, le cas échéant, à la caisse du comptable de la direction générale des impôts.

Art. R*313-5 ➔ La cotisation prévue à l'article [L. 313-4](#) est recouvrée selon les modalités et sous les sûretés, garanties et sanctions applicables aux taxes sur le chiffre d'affaires.

Toutefois, la commission départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires prévue à l'article 1651 du [Code général des impôts](#) n'est pas appelée à intervenir dans la procédure de rectification de la déclaration mentionnée à l'article R. 313-3.

Cette cotisation est due au titre de l'année à la fin de laquelle a expiré le délai d'un an prévu à l'article [L. 313-4](#). Le versement de la cotisation doit accompagner le dépôt de la déclaration prévue à l'article R. 313-3.

Les réclamations sont présentées, instruites et jugées comme en matière de taxes sur le chiffre d'affaires après avis du directeur départemental de l'équipement.

Les agents chargés des vérifications prévues à l'article [L. 313-6](#) doivent avoir au moins le grade de contrôleur pour ceux du ministère chargé des finances et être de grade équivalent pour ceux du ministère chargé de la construction et de l'habitation.

[Art. R*313-6](#) ➡ En cas de cession, de cessation, de redressement ou de liquidation judiciaire de l'entreprise, les déclarations afférentes à l'année en cours et à l'année précédente doivent être souscrites dans les soixante jours de la cession, de la cessation ou du jugement.

Toutefois, le nouvel exploitant peut prendre à sa charge l'obligation incombant à l'ancien exploitant. L'engagement est annexé à la déclaration prévue à l'article R. 313-3.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de décès de l'employeur. Dans ce cas, la déclaration est souscrite par les ayants droit du défunt dans les six mois du décès. Elle est accompagnée, s'il y a lieu, de l'engagement du nouvel exploitant.

[Art. R*313-7](#) ➡ Seules les sommes effectivement versées par les employeurs sont libératoires de leur obligation.

Sous-section 2 : Modalités de la participation.

[Art. R*313-8](#) ➡ L'obligation mise à la charge des employeurs par les articles [L. 313-1](#) et [L. 313-4](#) est satisfaite dans les conditions fixées par les articles suivants.

[Art. R*313-9](#) ➡ La participation est, sous réserve des dispositions prévues à l'article R. 313-10, utilisée selon les modalités ci-après :

1° Prêts aux salariés de l'employeur pour faciliter la construction de leur propre logement ;

2° Versements, sous l'une des modalités fixées à l'article R. 313-23.

a) A des associations à caractère professionnel ou interprofessionnel ayant pour objet exclusif de promouvoir l'acquisition et l'aménagement de terrains destinés à la construction de logements sociaux, la construction de logements ou l'acquisition, l'aménagement ou la remise en état de logements existants ;

b) A des organismes dotés d'un statut qui leur permet de concourir au financement de l'acquisition et l'aménagement de terrains destinés à la construction de logements sociaux, de la constructions de logements ou à l'acquisition, l'aménagement ou la remise en état de logements existants ; ces organismes sont définis par un arrêté des ministres intéressés ;

c) A des organismes ayant pour objet l'acquisition et l'aménagement de terrains destinés à la construction de logements sociaux, la construction de logements ou l'acquisition, l'aménagement ou la remise en état de logements existants ; ces organismes sont définis par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Il est interdit à tout organisme collecteur, sous peine de retrait de l'agrément prévu à l'article [R. 313-21](#), de subordonner la passation d'un marché de travaux, de fournitures ou de prestations intellectuelles au versement par l'entreprise à ce collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction, ou de faire figurer dans le marché une clause prévoyant un tel versement. Il lui est également interdit, sous peine de la même sanction, d'accorder un avantage matériel quelconque direct ou indirect à une personne qui est intervenue au nom de l'entreprise dans les versements qui lui sont faits par cette dernière au titre de la participation des employeurs.

Les conditions habituelles d'emploi des versements font l'objet d'une publication par le collecteur, dans des formes et délais précisés par décret. Le défaut de publication peut, lui aussi, justifier le retrait de l'agrément.

d) Aux sociétés mentionnées à la section VIII du présent chapitre.

3° A titre exceptionnel, investissements par les employeurs dans la construction de logements locatifs dans les conditions fixées au a du 2° du I et au premier alinéa du III de l'article [R. 313-17](#) ou les travaux d'amélioration d'immeubles anciens leur appartenant, loués ou destinés à être loués à leurs salariés et compris dans un programme d'intérêt général visant à améliorer des ensembles de logements et approuvé par le représentant de l'Etat dans le département.

Cet investissement peut aussi être réalisé dans l'amélioration de logements occupés par leurs salariés bénéficiant du statut du personnel des exploitations minières et assimilés régi par le décret n. 46-1433 du 14 juin 1946 modifié. L'employeur devra signer avec l'Etat une convention en application de l'article [L. 351-2](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#).

Cette utilisation ne peut avoir lieu que si elle est autorisée par le représentant de l'Etat dans le département, sur le rapport du directeur départemental de l'équipement et lorsque les autres formes de participation prévues ci-dessus ne peuvent répondre aux besoins des salariés.

Art. R*313-9-1 → Le démarchage en vue du versement de la participation des employeurs à l'effort de construction pour le compte d'une association mentionnée au a du 2° de l'article R. 313-9 est interdit lorsqu'il est rémunéré par une commission, des honoraires ou le paiement prévu par une convention de prestation de services quelle que soit la forme de celle-ci.

Les associations mentionnées au a du 2° de l'article R. 313-9 doivent communiquer aux personnes qui en font la demande leurs comptes annuels (bilan, compte de résultat, annexe), leur rapport annuel de gestion et le rapport du commissaire aux comptes sur leurs comptes annuels.

Section 2 : Emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction

Sous-section 1 : Dispositions générales

Art. R313-12 → La nature et les règles d'utilisation des emplois mentionnés à l'article L. 313-3 sont définies dans la présente section. Dans le respect des dispositions réglementaires, les modalités de mise en œuvre de ces règles peuvent être déterminées, en ce qui concerne les emplois de l'Union d'économie sociale du logement et de ses associés collecteurs, par recommandation de l'Union.

Art. R313-13 → A défaut de disposition contraire, les aides relevant des emplois définis à la présente section sont accordées par les organismes collecteurs associés de l'Union d'économie sociale du logement et font l'objet de contrats entre les organismes collecteurs et les bénéficiaires de l'aide. Lorsque ces aides sont versées sous forme de prêts ou de subventions, ces contrats précisent, notamment, les conditions de leur versement, les contreparties qui y sont le cas échéant associées, ainsi que les modalités du contrôle exercé par les organismes collecteurs associés de l'Union d'économie sociale du logement. Ces contrats comprennent des clauses types approuvées par décret.

Art. R313-14 → Seuls les logements ayant le caractère de résidence principale, au sens des septième et huitième alinéas de l'article R. 331-66, pour leurs occupants peuvent être financés à l'aide de la participation des employeurs à l'effort de construction. Toutefois, l'occupation à titre de résidence principale par les accédants à la propriété peut être différée ou suspendue dans les conditions prévues aux huitième et neuvième alinéas de l'article R. 331-66. Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux logements mentionnés à l'article L. 353-19-2, aux structures d'hébergement, aux résidences hôtelières à vocation sociale mentionnées à l'article L. 631-11 et aux logements meublés destinés aux salariés ou aux stagiaires tenus, pour des raisons professionnelles liées à l'exercice d'une activité à caractère saisonnier ou d'une activité temporaire d'une durée comprise entre trois mois et un an, ou pour des raisons de formation, de se loger hors de leur résidence principale. Les logements financés à l'aide de la participation des employeurs ne peuvent ni être transformés en locaux industriels, commerciaux, artisanaux ou professionnels, ni dépendre, pour leur accès, uniquement de locaux de cette nature. Ces logements ne peuvent pas être occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail, sauf lorsqu'ils sont loués meublés à des salariés ou des stagiaires tenus, pour des raisons professionnelles liées à l'exercice d'une activité à caractère saisonnier ou d'une activité temporaire d'une durée comprise entre trois mois et un an, ou pour des raisons de formation, de se loger hors de leur résidence principale.

Art. R313-15 → Le fait qu'un logement fasse l'objet d'un démembrement de la propriété, d'un bail emphytéotique, d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ne fait pas obstacle au bénéfice des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction. Au sens du présent chapitre : -les acquisitions de droits à construire ou de terrains suivies de la construction de logements dans le délai visé au 1°, II du A de l'article 1594-O G du Code général des impôts sont assimilées à la construction de logements ; -les acquisitions de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation suivie de leur transformation ou aménagement en logements sont assimilées à la construction de logements ; -les travaux d'agrandissement ou de réhabilitation de logements sont assimilés à des travaux d'amélioration.

Art. R313-16 → Lorsque la participation des employeurs à l'effort de construction est utilisée pour financer une opération : I.-L'aide est versée au plus tard : 1° S'il s'agit d'une opération de construction de logements ou d'acquisition de logements neufs, à l'expiration de celui des deux délais suivants dont le terme est le plus éloigné : a) Un an après la délivrance de la déclaration d'achèvement des travaux de l'opération considérée ; b) Trois mois après la première occupation du logement ; 2° S'il s'agit d'une opération d'amélioration de logements : trois mois

après l'achèvement des travaux ; 3° S'il s'agit d'une opération d'acquisition de logements existants, trois mois après l'acquisition ou la décision favorable visée à l'article [R. 331-3](#) ; ce délai est porté à vingt-quatre mois lorsque l'aide accordée finance également des travaux d'amélioration. II.-Les conditions d'occupation du logement doivent être maintenues conformes à celles prévues à la présente section : 1° Si l'aide est accordée au titre du a de l'article [L. 313-3](#) sous la forme d'un prêt, pendant la durée du prêt ; à défaut, le prêt doit être remboursé par anticipation ; 2° Si l'aide est accordée au titre du b ou du c de l'article [L. 313-3](#), pendant la durée de conventionnement du logement, ou, à défaut de conventionnement, pour une durée minimale de neuf ans.

[Art. R313-17](#) ➡ Les dirigeants, au sens du 3 de l'article 39 et de l'article 211 bis du [Code général des impôts](#), de l'entreprise exploitée en société, l'exploitant individuel, ainsi que leur conjoint et leurs enfants non émancipés ne peuvent bénéficier directement ou indirectement à quelque titre que ce soit de la participation des employeurs à l'effort de construction. Il en est de même des personnes qui exercent, au sein des organismes collecteurs agréés, des fonctions de dirigeants qui s'entendent des membres de l'organe délibérant et du directeur général de l'organisme, ainsi que de leur conjoint et de leurs enfants non émancipés. Toutefois, le conjoint du dirigeant de société ou d'un organisme collecteur agréé, de l'exploitant individuel, ainsi que leurs enfants non émancipés peuvent bénéficier, lorsqu'ils sont salariés d'une autre entreprise, d'une aide au titre de la participation des employeurs de cette entreprise.

[Art. R313-18](#) ➡ Les ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction peuvent être transférées, sous forme de prêt ou subvention, entre organismes collecteurs associés de l'Union d'économie sociale du logement. Les ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction peuvent également être transférées, sous forme de prêt ou subvention, entre les organismes collecteurs associés de l'Union et sa section de fonctionnement au titre du prélèvement mentionné à l'article [L. 313-25](#) ou les différents fonds gérés par celle-ci et prévus à l'article [L. 313-20](#).

[Art. R313-18-1](#) ➡ Les zones A, B1, B2 et C mentionnées dans la présente section s'entendent de celles définies pour l'application de l'article 2 terdecies B de l'annexe III au [Code général des impôts](#). La zone A bis est la partie de la zone A composée de Paris et de ses communes limitrophes.

[Art. R313-18-2](#) ➡ Les contreparties mentionnées à l'article [L. 313-3](#) pour les catégories d'emplois définies aux b, c, d et e du même article sont déterminées, de manière proportionnée et en prenant en compte les spécificités de chaque emploi, par accord entre les bénéficiaires et l'Union d'économie sociale du logement ou ses associés collecteurs.

Sous-section 2 : Nature des emplois

[Art. R313-19](#) ➡ En application des dispositions de l'article [L. 313-3](#), la présente section définit la nature des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction.

[Art. R313-19-1](#) ➡ Au titre du a de l'article [L. 313-3](#), les aides suivantes peuvent être accordées à des personnes physiques : I.-Prêts à taux réduit à remboursement différé accordés à des personnes physiques pour le financement de l'acquisition ou de la construction d'un logement neuf affecté à leur résidence principale. Pour les logements individuels, ces aides peuvent également prendre la forme du financement par un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement de l'acquisition par une personne morale du terrain d'assiette du logement assortie d'un bail à construction contenant promesse de cession dudit terrain. II.-Prêts à taux réduit accordés à des personnes physiques pour le financement de l'acquisition, suivie ou non de travaux d'amélioration, ou de la construction d'un logement affecté à leur résidence principale ou de celle de leur conjoint, de leurs ascendants ou descendants. Ces prêts sont soumis à des conditions de performance énergétique du logement, qui sont au moins celles fixées en application des articles [L. 111-9](#) et [L. 111-10](#). Ces prêts peuvent notamment être accordés dans le cadre de contrats de location-accession conclus en application de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984. III.-Prêts à taux réduit accordés pour la réalisation de travaux d'amélioration à des personnes physiques. Ces prêts sont accordés en priorité à des personnes physiques placées ou dont le logement est placé dans l'une des situations particulières suivantes : a) Personnes en situation de handicap au sens de l'article [L. 114](#) du [Code de l'action sociale et des familles](#) ; b) Propriétaires occupants pour des travaux ouvrant droit à une subvention de l'Agence nationale de l'habitat ; c) Logements situés au sein de copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde prévu à l'article [L. 615-1](#) ou d'une convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article [L. 303-1](#), et comportant des actions destinées aux copropriétés dégradées ; d) Logements ou immeubles placés dans une situation

d'insalubrité avérée, selon des modalités définies par le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat, et pour l'amélioration desquels les propriétaires occupants obtiennent une subvention de l'agence précitée ; e) Logements dont l'habitabilité est compromise à la suite d'une catastrophe mentionnée à l'article [R. 318-1](#) ; f) Logements faisant l'objet de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Toutefois, les aides accordées au titre du a du présent III peuvent prendre la forme de prêts ou de subventions à des personnes physiques ou à des bailleurs et peuvent également financer la réalisation de logements locatifs adaptés ou de travaux nécessaires à l'adaptation de logements ou d'immeubles existants. IV.-Prêts à taux nul accordés à des personnes physiques, en fonction, le cas échéant, de leur activité ou de leurs ressources, pour financer leur dépôt de garantie leur permettant l'accès à un logement locatif. V.-Garanties ou cautions accordées à des personnes physiques, en fonction, le cas échéant, de leur activité ou de leurs ressources, pour couvrir leur risque de non-paiement du loyer et des charges locatives afin de faciliter leur maintien dans un logement locatif. VI.-Prêts ou subventions accordés à des salariés ou des personnes âgées de trente ans au plus, en situation d'accès à l'emploi, de formation professionnelle ou de mobilité professionnelle, afin de supporter les coûts supplémentaires liés à l'accès au logement, à une double charge de logement ou au changement de logement. VII.-Prêts à taux réduit à court terme accordés à des salariés en situation de mobilité professionnelle ou d'accès à l'emploi pour l'acquisition ou la construction de leur logement, lorsque ces derniers ont pris l'engagement de vendre leur logement précédent dont l'occupation est incompatible avec l'exercice de leur activité professionnelle dans un nouveau lieu de travail.

[Art. R313-19-2](#) → Au titre du b de l'article [L. 313-3](#), des aides peuvent être accordées sous les formes suivantes : I.-Souscriptions ou acquisitions de titres de sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article [L. 422-2](#), de sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article [L. 422-3](#), de sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux ou de sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété mentionnées à l'article [L. 215-1](#). Les souscriptions ou acquisitions de titres peuvent également concerner, dès lors qu'elles sont autorisées à partir des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction par les clauses statutaires types applicables aux organismes collecteurs associés de l'Union d'économie sociale du logement, toute société dont l'objet social répond aux objectifs fixés au b de l'article [L. 313-3](#) et dont les organismes collecteurs associés de l'Union ont ou prennent, seuls ou collectivement, le contrôle au sens du III de l'article [L. 430-1](#) du [Code de commerce](#). II.-Souscriptions de titres de créances subordonnés et à long terme émis par des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article [L. 422-2](#), par des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article [L. 422-3](#), par des sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux ou par des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété mentionnées à l'article [L. 215-1](#). Les souscriptions de titres de créances subordonnés et à long terme peuvent également concerner les sociétés mentionnées au deuxième alinéa du I du présent article. III.-Subventions accordées pour financer des opérations d'acquisition, suivies ou non de travaux d'amélioration, ou de construction de logements locatifs bénéficiant des prêts mentionnés aux articles [R. 331-14](#) et [R. 372-1](#). IV.-Prêts à taux réduit à long terme accordés pour financer des opérations d'acquisition, suivies ou non de travaux d'amélioration, de construction ou d'amélioration de logements locatifs, lorsque ces logements bénéficient des prêts mentionnés à l'article [R. 331-1](#) et [R. 372-1](#) ou relèvent du champ d'application de l'article [L. 353-1](#). Ces prêts peuvent notamment être accordés pendant la phase locative d'opérations de location-accession agréées en application de l'article [R. 331-76-5-1](#). V.-Prêts à taux réduit à long terme accordés pour financer des opérations d'acquisition, suivies ou non de travaux d'amélioration, ou de construction de logements locatifs, lorsque ces logements bénéficient des prêts locatifs intermédiaires mentionnés à l'article [R. 391-1](#), sont soumis aux conditions de loyers et de ressources prévues aux articles [R. 391-7](#) et [R. 391-8](#), font l'objet d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat mentionnée à l'article [L. 321-4](#) ou bénéficient de l'avantage fiscal prévu au I du 1° du I de l'article 31 du [Code général des impôts](#). VI.-Prêts à taux réduit ou nul à court terme accordés pour financer des opérations mentionnées aux III à V. VII.-Subventions accordées par l'Union d'économie sociale du logement à l'association foncière logement mentionnée à l'article [L. 313-34](#). VIII.-Prêts à taux réduit ou nul à long terme accordés par l'Union d'économie sociale du logement à l'association foncière logement mentionnée à l'article [L. 313-34](#). IX.-Investissements réalisés par les organismes collecteurs agréés qui ne sont pas associés de l'Union d'économie sociale du logement à partir des ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction, sous la forme d'opérations d'acquisition, de construction ou d'amélioration de logements locatifs,

lorsque ces logements bénéficient des prêts mentionnés à l'article R. 331-1, à l'article R. 372-1 ou à l'article R. 391-1 ou relèvent du champ d'application de l'article L. 353-1.

Art. R313-19-3 ➡ Au titre du c de l'article L. 313-3, peuvent être accordées des interventions sous les formes suivantes : I.-Subventions ou prêts à taux réduit accordés pour le financement d'opérations de construction, d'acquisition suivies ou non de travaux d'amélioration, de réhabilitation d'immeubles, destinés en tout ou partie à des salariés, des demandeurs d'emplois ou des stagiaires rencontrant des difficultés particulières pour se loger, ou tenus, pour des raisons professionnelles ou de formation, de se loger hors de leur résidence principale ou à des personnes ou des familles mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous l'une des formes suivantes : a) Logements-foyers faisant l'objet d'une convention mentionnée aux articles L. 353-1 et suivants ou à l'article L. 851-1 du **Code de la sécurité sociale**. Les aides accordées au titre du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants donnent lieu à une programmation annuelle approuvée par l'Etat ; ces aides peuvent concerner des opérations de démolition. b) Structures d'hébergement ; c) Logements meublés destinés à des salariés ou des stagiaires tenus, pour des raisons professionnelles liées à l'exercice d'une activité à caractère saisonnier ou d'une activité temporaire d'une durée comprise entre trois mois et un an ou pour des raisons de formation, de se loger hors de leur résidence principale. Ces logements sont soumis à des conditions de loyers et de ressources des locataires qui n'excèdent pas les plafonds prévus pour les logements locatifs sociaux mentionnés à l'article R. 331-17 ; d) Résidences hôtelières à vocation sociale mentionnées à l'article L. 631-11. II.-Subventions ou prêts à taux réduit accordés à des sociétés mentionnées au I de l'article R. 313-19-2 pour l'acquisition et la réhabilitation d'habitats indignes au sens de l'article 4 de loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, faisant l'objet d'un conventionnement au titre de l'article L. 353-1 et destinés au logement, principalement, de salariés. III.-Financement d'activités en faveur du logement ou de l'hébergement des personnes et des familles mentionnées au II de l'article L. 301-1, lorsque ces activités relèvent de l'ingénierie sociale, financière et technique et sont réalisées par des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-3, de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale et sont réalisées par des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-4. Ces aides peuvent également prendre la forme de garanties de loyers et charges dus aux propriétaires des logements par des organismes mentionnés à l'article L. 365-4 exerçant des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, lorsque ces organismes sous-louent lesdits logements à des personnes et des familles éprouvant des difficultés particulières au sens du II de l'article L. 301-1. IV.-Financement de l'association pour l'accès aux garanties locatives mentionnée à l'article L. 313-33. V.-Interventions en faveur des personnes physiques locataires, copropriétaires ou accédant à la propriété de leur résidence principale rencontrant des difficultés financières graves ou une évolution très défavorable de leur situation, sous les formes suivantes : a) Prêts à taux réduit accordés à des personnes physiques pour refinancer des prêts immobiliers plus onéreux ; b) Prêts à taux réduit ou subventions accordés à des personnes morales pour le rachat de logements de personnes physiques accédant à la propriété en grande difficulté, sous réserve que la personne physique soit maintenue dans les lieux en qualité de locataire ; toutefois, cette obligation de maintien dans les lieux ne s'applique pas dans le cas des opérations prévues au I de l'article R. 313-19-1 ; c) Prêts à taux nul accordés à des personnes physiques pour alléger temporairement leurs charges de logement ; d) Financement par l'Union d'économie sociale du logement d'un dispositif de report en fin de prêt d'une fraction des mensualités des prêts accordés à des personnes physiques, lorsque ces prêts bénéficient de la garantie de l'Etat en application de l'article L. 312-1. VI.-Pour des territoires présentant une situation particulièrement difficile sur le plan du logement, financement d'activités d'ingénierie et d'accompagnement social dans le domaine du logement, prêts ou subventions accordés pour la mise en œuvre d'actions spécifiques, en particulier pour favoriser l'accession sociale à la propriété et le développement de la production de logements locatifs sociaux ou pour soutenir la consolidation financière d'organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 ou de sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux. La liste de ces territoires est arrêtée par le ministre chargé du logement

Art. R313-19-4 ➡ Au titre du d de l'article L. 313-3, l'Union d'économie sociale du logement contribue à la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine mentionné à l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, sous la forme : I.-De subventions versées à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Chaque année, un échéancier des versements est établi par arrêté du ministre chargé du logement, du ministre chargé de la ville et du ministre chargé du budget. II.-De prêts à taux réduit à long terme accordés pour financer des opérations d'acquisition, suivies ou non de travaux d'amélioration, de construction de logements locatifs sociaux, pour compenser les logements démolis dans le cadre du programme

national de rénovation urbaine, ou des opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux relevant du champ d'intervention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, lorsque ces logements sont conventionnés au titre de l'article L. 353-1 ou bénéficient des prêts mentionnés à l'article R. 372-1.

Art. R313-19-5 ➔ Au titre du e de l'article L. 313-3, l'Union d'économie sociale du logement contribue : I.-A la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion sous forme de subventions à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ; II.-Au soutien à l'amélioration du parc privé sous forme de subventions à l'Agence nationale de l'habitat. Chaque année, au titre du I et du II, un échéancier des versements est établi par arrêté du ministre chargé du logement et du ministre chargé du budget.

Art. R313-19-6 ➔ Au titre du f de l'article L. 313-3, peuvent être financées les interventions suivantes : I.-Subventions de l'Union d'économie sociale du logement à l'Agence nationale d'information sur le logement et aux agences départementales d'information sur le logement agréées par l'Agence nationale d'information sur le logement et le ministre chargé du logement. Chaque année, un échéancier des versements est établi par arrêté du ministre chargé du logement. II.-Subventions de l'Union d'économie sociale du logement à des associations à but non lucratif ayant pour objet l'information, la formation et la réflexion sur le logement agréées par le ministre chargé du logement. Ces subventions relèvent du reversement mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-25.

Art. R313-19-7 ➔ Les compensations mentionnées au g de l'article L. 313-3 sont versées aux entreprises d'assurance par l'Union d'économie sociale du logement.

Sous-section 3 : Règles d'utilisation des emplois

Art. R313-20 ➔ En application des dispositions de l'article L. 313-3, la présente section définit les règles d'utilisation des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Art. R313-20-1 ➔ I.-1° Les prêts mentionnés au I de l'article R. 313-19-1 sont accordés sous réserve du respect des conditions fixées par le 9 du I de l'article 278 sexies du **Code général des impôts** et précisées par l'article 70 quinquies B de l'annexe III du même code et sous réserve que le prix de vente ou de construction du logement n'excède pas les plafonds prévus au II de l'article R. 331-76-5-1. Ils sont soumis aux conditions suivantes : a) Le montant de ces prêts est égal à 30 % du coût total de l'opération, au sens de l'article R. 318-11, dans la limite de 10 000 € en zone C, 20 000 € en zone B2, 25 000 € en zone B1 ou 30 000 € en zone A ; b) Le prêt est amortissable après une durée de différé égale à la plus longue durée des autres prêts concourant au financement de l'opération, à l'exclusion de l'avance remboursable sans intérêt mentionnée aux articles R. 318-1 et suivants, dans la limite d'un maximum de vingt-cinq ans. La durée d'amortissement est au plus de dix ans après la durée de différé ; c) Pendant la durée du différé d'amortissement, les intérêts du prêt sont payés mensuellement au taux nominal annuel : -de 1, 25 % par an, lorsque l'accédant est salarié du secteur assujéti à la participation des employeurs à l'effort de construction ; -de 2, 5 % par an, sinon. A l'issue du différé d'amortissement, le taux d'intérêt nominal annuel du prêt est égal à 4, 5 % par an ; d) Pendant toute la durée du prêt, l'emprunteur a la faculté de rembourser le capital restant dû sans être redevable d'aucune pénalité de quelque nature que ce soit ; e) Pendant la durée du différé d'amortissement, l'organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement offre à l'emprunteur une garantie de relogement sous condition de ressources et une garantie de rachat de son logement, mentionnées dans le contrat de prêt, dans des conditions définies par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. Pour la garantie de rachat, la réserve que la personne physique soit maintenue dans les lieux en qualité de locataire mentionnée au b du V de l'article R. 313-19-3 ne s'applique pas. 2° Les baux à construction mentionnés au I de l'article R. 313-19-1 sont accordés sous réserve du respect des conditions fixées par le 9 du I de l'article 278 sexies du **Code général des impôts** et précisées par l'article 70 quinquies A de l'annexe III du même code et sous réserve que le prix de vente ou de construction du logement n'excède pas les plafonds prévus au II de l'article R. 331-76-5-1. Ils sont soumis aux conditions suivantes : a) Le montant de l'acquisition du terrain faisant l'objet du bail, diminué de l'avance versée par l'accédant, est fixé dans la limite de 10 000 € en zone C, 20 000 € en zone B2, 25 000 € en zone B1 ou 30 000 € en zone A ; b) Le prix auquel l'accédant peut lever l'option lui permettant de devenir propriétaire du terrain est égal au montant mentionné à l'alinéa précédent actualisé : -de 1, 5 % par an, lorsque l'accédant est salarié du secteur assujéti à la participation des employeurs à l'effort de construction ; -du taux de l'inflation, comprise entre 2 % et 4, 5 % par an, sinon ; c) La durée initiale du bail est au plus égale à la plus longue durée des autres prêts

concourant au financement de l'opération, dans la limite d'un maximum de vingt-cinq ans ; l'accédant bénéficie, à l'expiration du bail, d'un engagement de l'organisme collecteur accordant le prêt de lui proposer une période de prorogation d'une durée maximale de quinze ans à l'issue de laquelle il devient propriétaire du terrain, contre un acompte fixé à la mensualité qui aurait résulté d'un prêt à remboursement constant à un taux d'intérêt égal au taux de l'emprunt d'Etat majoré d'un point ; d) Pendant la durée initiale du bail, l'organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement offre à l'emprunteur une garantie de relogement sous condition de ressources et une garantie de rachat de son logement, mentionnées dans le contrat de prêt, dans des conditions définies par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. Pour la garantie de rachat, la réserve que la personne physique soit maintenue dans les lieux en qualité de locataire mentionnée au b du V de l'article R. 313-19-3 ne s'applique pas. II.-1° Les prêts mentionnés au II de l'article R. 313-19-1 ne peuvent se cumuler avec le bénéfice des prêts mentionnés au I du même article. 2° Le montant des prêts mentionnés au II de l'article R. 313-19-1 n'excède pas 30 % du coût total de l'opération, au sens de l'article R. 318-11, dans la limite de 30 000 € en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1 ou 50 000 € en zone A. 3° La durée maximale de ces prêts n'excède pas vingt-cinq ans. 4° Le taux d'intérêt de ces prêts n'excède pas 3 % par an. III.-1° Les aides mentionnées au III de l'article R. 313-19-1 ne peuvent excéder 100 % du prix de revient prévisionnel de l'opération, dans la limite de 20 000 € par logement. 2° La durée des prêts mentionnés au III de l'article R. 313-19-1 n'excède pas quinze ans. 3° Le taux d'intérêt de ces prêts n'excède pas 1, 5 % par an. IV.-Les plafonds mentionnés au a du 1° et au a du 2° du I, au 2° du II et au 1° du III peuvent être actualisés par arrêté du ministre chargé du logement.

Art. R313-20-2 → I.-1° Le montant des subventions mentionnées au III de l'article R. 313-19-2 n'excède pas 30 % du prix de revient prévisionnel de l'opération, dans la limite de 30 000 € par logement en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1, 50 000 € en zone A ou 70 000 € en zone A bis. 2° La répartition à l'échelle nationale de ces subventions est effectuée par l'Union d'économie sociale du logement en tenant compte de la programmation des agréments et des aides de l'Etat en faveur des logements concernés. La répartition à l'échelle régionale de ces subventions est présentée par l'Union d'économie sociale du logement ou l'un de ses associés collecteurs au comité régional de l'habitat mentionné à l'article L. 364-1. II.-1° Le montant des prêts mentionnés au IV de l'article R. 313-19-2 n'excède pas 30 % du prix de revient prévisionnel de l'opération, dans la limite de 30 000 € par logement en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1, 50 000 € en zone A ou 70 000 € en zone A bis. La quotité de 30 % est portée à 50 % dans le cas des opérations d'amélioration. La quotité de 30 % est portée à 60 % et les montants maximums par logement sont doublés dans le cas des opérations mentionnées au II de l'article R. 331-1. 2° La durée de ces prêts n'excède pas cinquante ans. 3° Le taux d'intérêt de ces prêts n'excède pas 1, 5 % par an. III.-1° Le montant des prêts mentionnés au V de l'article R. 313-19-2 n'excède pas le montant prévu au 1° du II du présent article. 2° La durée de ces prêts n'excède pas trente ans. 3° Le taux d'intérêt de ces prêts n'excède pas 3 % par an. IV.-La durée des prêts mentionnés au VI de l'article R. 313-19-2 n'excède pas trois ans. V.-1° La durée des prêts mentionnés au VIII de l'article R. 313-19-2 n'excède pas cinquante ans. 2° Le taux d'intérêt de ces prêts n'excède pas 1, 5 % par an. VI.-Les plafonds mentionnés au 1° du I et au 1° du II peuvent être actualisés par arrêté du ministre chargé du logement.

Art. R313-20-3 → Un compte rendu annuel de l'ensemble des interventions mentionnées à l'article R. 313-19-3 dans chaque département est présenté par l'Union d'économie sociale du logement ou par un de ses associés collecteurs au comité responsable du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées, au plus tard le 30 avril de l'année suivante. I.-1° Les structures d'hébergement mentionnées au b du I de l'article R. 313-19-3 comprennent les établissements prévus au 8° de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles ainsi que les établissements d'hébergement destinés aux personnes sans domicile mentionnées à l'article L. 322-1 du même code et faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou une collectivité territoriale. 2° Les aides mentionnées au I de l'article R. 313-19-3 ne peuvent excéder, lorsqu'elles prennent la forme de subventions, 30 % du prix de revient prévisionnel de l'opération, dans la limite de 30 000 € par logement ou par lit en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1, 50 000 € en zone A ou 70 000 € en zone A bis. Pour les prêts, cette quotité et ce montant sont doublés. 3° La durée des prêts mentionnés au I de l'article R. 313-19-3 n'excède pas cinquante ans. 4° Le taux d'intérêt de ces prêts n'excède pas 1 % par an. II.-1° Les aides mentionnées au II de l'article R. 313-19-3 ne peuvent excéder 30 % du prix de revient prévisionnel de l'opération, dans la limite de 30 000 € par logement en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1, 50 000 € en zone A ou 70 000 € en zone A bis. 2° La durée des prêts mentionnés au II de l'article R. 313-19-3 n'excède pas cinquante ans. 3° Le taux d'intérêt de ces prêts n'excède pas 1, 5 % par an. III.-Les plafonds mentionnés au 2° du I et au 1° du II peuvent être actualisés par arrêté du ministre chargé du logement.

Section 3 : Organismes collecteurs de la participation des employeurs.

Sous-section 1 : Dispositions de caractère général.

Art. R313-21 ➡ Les organismes énumérés au 2° de l'article R. 313-9 sont habilités à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction en vertu d'un agrément accordé par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et de l'économie et des finances qui tient compte notamment des politiques locales de l'habitat. Cet arrêté est contresigné par le ministre chargé du commerce lorsque l'agrément concerne une chambre de commerce et d'industrie territoriale, ou par le ministre chargé des affaires sociales lorsqu'il concerne une caisse d'allocations familiales.

L'arrêté d'agrément est pris après avis de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction en ce qui concerne les associations, organismes et sociétés mentionnés au 2° (a, b et d) de l'article R. 313-9.

Les organismes mentionnés au 2° de l'article R. 313-9 doivent rendre compte chaque année à l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction et au directeur départemental de l'équipement du lieu de leur siège social de l'importance des sommes recueillies et de l'utilisation de ces sommes selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé du logement.

Ils doivent utiliser les sommes qui leur sont versées par les employeurs dans les conditions prévues par le présent chapitre. Des conventions peuvent être conclues entre l'Etat et les organismes collecteurs en vue de définir les modalités d'affectation de ces sommes pour répondre aux orientations sociales de la politique du logement.

Le contrôle des organismes mentionnés au 2° (c) de l'article R. 313-9 est exercé par le ministre chargé de l'économie et des finances et par le ministre chargé du logement. A ce titre, sans préjudice des pouvoirs dévolus à l'inspection générale des finances et à la mission interministérielle d'inspection du logement social, le contrôle sur place de ces organismes est assuré dans chaque département par le trésorier payeur général et par le directeur départemental de l'équipement.

Le contrôle des organismes énumérés au 2° (a, b et d) de l'article R. 313-9 est exercé, sous l'autorité du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement et, le cas échéant, du ministre chargé de la tutelle de l'organisme en cause, par l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction dans les conditions prévues à l'article R. 313-35-7, sans préjudice des contrôles exercés par ces ministres dans les conditions qu'ils fixent.

Art. R313-22 ➡ Les organismes énumérés au 2° c de l'article R. 313-9 qui ne remplissent plus les conditions prévues aux articles R. 313-28, R. 313-34, R. 313-35, ou qui ne peuvent justifier d'une utilisation des sommes recueillies conformément aux dispositions des sections I à V du présent chapitre ou qui n'ont pas fait diligence pour utiliser ces fonds peuvent, par décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation, se voir interdire de recueillir cette participation.

Les versements qui seraient faits à ces organismes par des employeurs postérieurement à la date d'effet de cette décision ne seraient pas libératoires de l'obligation d'investir.

Le ministre chargé de la construction et de l'habitation peut, en outre, en cas de défaillance grave, d'un organisme mentionné au c du 2° de l'article R. 313-9, soit enjoindre à l'organisme intéressé de transférer à un autre organisme collecteur désigné par lui la situation active et passive résultant de l'encaissement et de l'emploi des ressources au titre de la participation obligatoire, à charge pour ce dernier de l'utiliser aux fins prévues par la réglementation, soit confier à une personne physique ou morale qu'il désigne la mission de reconstituer les comptes au regard de la réglementation en vigueur, de conserver et de gérer les fonds recueillis au titre de la participation obligatoire, les produits de ces fonds ainsi que les prélèvements réglementaires effectués au titre de l'article R. 313-33 et d'arrêter les comptes. La personne désignée par le ministre rend compte de sa mission dans le délai qui lui est imparti. L'acte arrêtant les comptes est approuvé par le ministre chargé de la construction et de l'habitation. Les conditions du transfert à un autre organisme collecteur de la situation active et passive résultant de l'encaissement et de l'emploi des ressources au titre de la participation obligatoire sont fixées par décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les décisions prises par le ministre chargé de la construction et de l'habitation en application du présent article font l'objet d'une publicité dans les formes et conditions fixées par arrêté ministériel.

Les dispositions du présent article sont applicables aux organismes à la fondation ou à la gestion desquels participent les personnes désignées par l'article L. 313-29.

Art. R*313-23 ➡ Les versements des employeurs aux organismes collecteurs, effectués au titre de l'article R. 313-9, sont faits, soit à titre de prêts sans intérêts, soit à titre de subventions, soit en vue d'être affectés à la souscription de parts ou d'actions.

Les parts ou actions souscrites ne peuvent être que celles :

- a) De sociétés habilitées à collecter les versements en application de l'article R. 313-9 (2. c) ;
- b) Des sociétés immobilières, autres que celles régies par le livre II, titre Ier, chapitres Ier, II et III, du présent code (1re partie), répondant aux conditions prévues soit au b du premier alinéa de l'article R. 313-18, soit au 2° du premier alinéa de l'article R. 313-31 lorsque leur objet est la réalisation des opérations prévues aux 1° et 2° du I de l'article R. 313-17 ;
- c) De sociétés immobilières autres que celles régies par le livre II, titre Ier, chapitre Ier, II et III du présent code (première partie), ayant pour objet la construction de logements locatifs ou l'acquisition en vue de l'amélioration de logements existants destinés à la location qui répondent aux conditions prévues au 2° bis du I de l'article R. 313-31 et qui bénéficient à cet effet des prêts prévus au 2° du I de l'article R. 313-17.

Les acquisitions de titres sont assimilées à des souscriptions lorsque le cédant est un souscripteur et que le prix d'acquisition n'est pas supérieur au montant des sommes dont ces titres sont libérés.

Les employeurs qui désirent investir leur participation dans les opérations de construction entreprises par les organismes prévus à l'article R. 313-9 (2., c) peuvent effectuer leurs versements aux associations mentionnées à l'article R. 313-9 (2., a), à charge pour celles-ci de reverser les sommes reçues aux organismes constructeurs, conformément aux conventions intervenues entre ces organismes et les employeurs.

Art. R*313-24 ➡ Les versements des employeurs aux organismes collecteurs effectués au titre de l'article R. 313-10 sont faits à titre de subventions.

Art. R*313-25 ➡ Les sommes recueillies au titre de la participation des employeurs par les organismes collecteurs énumérés aux b, c et d du 2° de l'article R. 313-9 comprennent :

- a) Les versements effectués par les employeurs en application des articles R. 313-8 à R. 313-11 ;
- b) Les versements effectués par d'autres organismes collecteurs, par l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction ou par l'Union d'économie sociale du logement.
- c) Les remboursements de prêts consentis à l'aide de la participation des employeurs ainsi que le produit net de la cession d'éléments d'actif constitués à l'aide de cette participation, à l'exclusion des plus-values sur valeurs mobilières de placement ;
- d) Le produit net des intérêts de chacun des prêts visés à l'article R. 313-31 pour la fraction excédant 4 p. 100 ;
- e) Les produits résultant du placement des fonds en attente d'un emploi conforme aux articles R. 313-31, R. 313-34 et R. 313-52 à R. 313-56 pour la part excédant une limite fixée par décret.
- f) Le surplus du produit net de la liquidation excédant la moitié du capital social des sociétés mentionnées à l'article R. 313-31-2.

Les versements faits par ces organismes à d'autres organismes collecteurs mentionnés à l'article R. 313-9 (2°, a et b), à l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction et à l'Union d'économie sociale du logement, sont déduits de ces sommes.

Sous-section 2 : Dispositions propres aux associations à caractère professionnel ou interprofessionnel.

Art. R*313-25-1 ➡ Les sommes recueillies au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction par les organismes collecteurs mentionnés à l'article R. 313-9 (2°, a) comprennent :

- a) Les versements effectués par les employeurs en application des articles R. 313-8 à R. 313-11 ;
- b) Les versements effectués par d'autres organismes collecteurs, par l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction ou par l'Union d'économie sociale du logement.
- c) Les remboursements de prêts consentis à l'aide de la participation des employeurs ;
- d) La part du résultat non affectée au réserves prévues aux articles R. 313-31-1 et R. 313-33-3 ou au report à nouveau débiteur.

e) Le surplus du produit net de la liquidation excédant la moitié du capital social des sociétés mentionnées à l'article R. 313-31-2.

Les versements faits par ces organismes à d'autres organismes collecteurs mentionnés à l'article R. 313-9 (2°, a et b), à l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction et à l'Union d'économie sociale du logement, sont déduits de ces sommes.

Art. R*313-26 → Les associations prévues à l'article R. 313-9 (2, a) doivent comprendre des employeurs et des salariés ou leurs représentants.

Le directeur départemental de l'équipement dispose des pouvoirs d'information les plus étendus sur l'activité de ces associations. Il se fait communiquer les comptes et tous les documents de l'association ; il est convoqué à toutes les séances des assemblées générales et du conseil d'administration et peut s'y faire représenter.

Art. R*313-27 → L'agrément comme organisme collecteur des associations mentionnées à l'article précédent est subordonné au respect des conditions suivantes :

1° Ces associations doivent grouper au moins cent employeurs assujettis à la participation ; ce minimum est réduit à trente si la majorité des membres de l'association est composée de syndicats professionnels ou interprofessionnels ;
2° Elles ne doivent pas admettre parmi leurs administrateurs ou dirigeants une personne à laquelle sont applicables les dispositions de l'article L. 313-29 ou qui a appartenu à un conseil d'administration suspendu en application de l'article L. 313-13 ;

3° Leurs statuts comportent les clauses types prévues à l'article R. 313-30.

L'arrêté d'agrément précise, s'il y a lieu, le domaine d'intervention particulier de l'association et les modalités d'utilisation des fonds recueillis qui en résultent.

Art. R*313-28 → L'agrément des associations mentionnées à l'article R. 313-9 (2°, a) est retiré si elles cessent de satisfaire à l'une des conditions mentionnées à l'article R. 313-27.

Il en est de même pour les associations qui, au terme d'un exercice et au titre des versements mentionnés au a du premier alinéa de l'article R. 313-25-1, n'ont pas collecté une somme minimale fixée, par zone géographique, par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'économie.

Art. R*313-29 → Les associations mentionnées à l'article R. 313-9 (2°, a) doivent indiquer, avant le 31 janvier de chaque année, au préfet du département de leur siège social et à l'agence nationale mentionnée à l'article R. 313-35-1, le nombre d'employeurs assujettis à la participation qui leur sont affiliés au 1er janvier de ladite année, les modifications éventuellement apportées à leurs statuts ainsi que les changements d'administrateurs intervenus au cours de l'année échu.

Art. R*313-30 → Les statuts des associations mentionnées à l'article R. 313-9 (2°, a) comportent obligatoirement les clauses types auxquelles se réfère l'article R. 313-35-5. A chaque modification des clauses type, les associations sont tenues, dans le délai fixé par le texte qui introduit ces modifications, de les incorporer à leurs statuts et d'apporter à ces derniers toutes autres modifications qu'elles impliquent.

Les statuts sont adressés au préfet du département du siège social des associations et à l'agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction.

Ils comportent obligatoirement l'indication de l'objet social, la composition du conseil d'administration et la désignation d'un ou de plusieurs commissaires aux comptes. Ils font mention des limites dans lesquelles, dans l'attente d'un emploi conforme à la réglementation, les associations peuvent conserver des fonds disponibles. Ils prévoient l'obligation pour celles-ci de se soumettre au contrôle de l'agence nationale.

Lorsque le contrôle de l'agence nationale fait l'objet d'un rapport communiqué à l'association, celle-ci doit y répondre dans un délai de deux mois.

Art. R*313-31-1 → En dehors des cas prévus à l'article R. 313-31, les organismes collecteurs mentionnés à l'article R. 313-9 (2°, a) ne peuvent attribuer, sur leurs ressources propres, à leurs ressortissants des prêts destinés à faciliter leur logement que si la différence entre l'encours de cette catégorie de prêts et les emprunts contractés pour leur financement constatée à la fin du dernier exercice n'excède pas cette même différence telle que constatée à la fin de l'exercice précédent, majorée :

1° D'une fraction, déterminée par décret, de l'accroissement au cours de l'exercice précédent de la différence entre l'encours total de prêts géré et les emprunts contractés pour leur financement ;

2° Le cas échéant, des versements autres que ceux prévus à l'article L. 313-1 effectués par les employeurs au cours du même exercice pour le financement de ces prêts ;

3° Le cas échéant, de l'accroissement de la réserve destinée au financement de ces prêts.

Lorsque l'application des règles mentionnées au 1° ci-dessus détermine un accroissement de l'encours des prêts mentionnés au premier alinéa du présent article supérieur au total des remboursements perçus au cours de l'exercice écoulé pour la même catégorie de prêts, la différence peut être prélevée sur les sommes recueillies au titre de la participation.

La gestion des prêts mentionnés ci-dessus peut être confiée à un établissement de crédit mandataire, sous réserve du respect de conditions et de clauses types fixées par décret.

Art. R*313-31-2 → Les clauses types mentionnées à l'article L. 313-28 figurent en annexes à la présente section. Ces annexes sont au nombre de six et sont respectivement relatives aux clauses que doivent insérer dans leurs statuts :

1° Pour l'annexe I, les sociétés immobilières mentionnées au 2° du I de l'article R. 313-31 qui ont pris la forme de sociétés anonymes ou de sociétés par actions simplifiées ; ces sociétés peuvent réaliser des opérations locatives prévues à l'article R. 313-17 et des opérations à finalité d'accession à la propriété prévues à l'article R. 313-16 financées dans les conditions dudit article.

2° Pour l'annexe II, les sociétés immobilières mentionnées au 2° du I de l'article R. 313-31 qui ont pris la forme de sociétés civiles et qui ne peuvent réaliser que des opérations locatives prévues à l'article R. 313-17.

3° Pour l'annexe III, les sociétés immobilières mentionnées au 2° du I de l'article R. 313-31 qui ont pris la forme de sociétés civiles et qui ne peuvent réaliser que des opérations à finalité d'accession à la propriété prévues à l'article R. 313-16 et financées dans les conditions prévues audit article.

4° Pour l'annexe IV, les sociétés immobilières mentionnées au 2° bis du I de l'article R. 313-31 et qui bénéficient de prêts prévus au 2° du I de l'article R. 313-17 ; ces sociétés ne peuvent réaliser qu'une seule opération, à finalité locative, prévue au 1° du I de l'article R. 313-17.

5° Pour l'annexe V, les sociétés immobilières mentionnées au 2° du I de l'article R. 313-31 qui réalisent des opérations prévues au b de l'article R. 313-18.

6° Pour l'annexe VI, les sociétés immobilières constituées à l'aide des fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction et dont 50 p. 100 au moins du capital ont été souscrits ou acquis [*(1)*] au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction par des employeurs ou par des organismes habilités ou agréés à collecter cette participation.

Les clauses types mentionnées au 2° du présent article sont également applicables aux sociétés civiles immobilières existant à la date de publication du décret n° 93-750 du 27 mars 1993 qui réalisent à la fois des opérations à finalité locative prévues à l'article R. 313-17 et des opérations à finalité d'accession à la propriété prévue à l'article R. 313-16. Ces sociétés doivent procéder à la liquidation de leurs programmes d'accession à la propriété en cours à la date de la publication du décret n° 93-750 du 27 mars 1993 au plus tard au terme de la cinquième année suivant cette publication.

Nota : Selon un arrêt du Conseil d'Etat (1994-10-03 Société continentale foncière et mobilière) les mots ou acquis figurant au 6° inséré par l'article 1er du décret n° 93-750 du 27 mars 1993, et le deuxième alinéa du 3 de l'annexe VI du même décret sont annulés.

Art. R*313-31-3 → Le représentant de l'Etat dans le département d'implantation des logements locatifs appartenant aux sociétés mentionnées aux 1°, 2°, 3° et 6° de l'article R. 313-31-2 peut demander soit à chaque organe délibérant des organismes collecteurs détenteurs de parts ou d'actions de ces sociétés pour celles qui sont mentionnées aux 1°, 2° et 3° dudit article, soit à l'organe délibérant de ces sociétés pour celles qui sont mentionnées au 6° du même article, de délibérer une seconde fois sur la cession des logements, lorsqu'il est envisagé de réaliser cette cession dans les conditions dérogatoires mentionnées à la clause 5 des clauses types des sociétés. Cette demande doit intervenir dans le mois qui suit la réception, par le représentant de l'Etat, de la décision d'autorisation de cession délivrée par lesdits organismes collecteurs.

Art. R*313-33 → Les associations mentionnées à l'article R. 313-9 (2°, a) peuvent imputer sur les fonds de la participation des employeurs qu'elles ont collectés les prélèvements prévus aux articles L. 313-10, L. 313-12 et L. 313-25 ainsi que, dans les limites fixées par le ministre chargé du logement, leurs frais généraux.

La contribution versée par ces associations à l'Union d'économie sociale du logement pour couvrir la différence de coût entre les concours financiers que l'union leur consent et les emprunts contractés à cet effet par celle-ci, de même que la contribution qu'elles versent à l'union en cas de non-remboursement par un collecteur des concours qu'il en a reçus, peuvent être imputées sur les fonds collectés.

Art. R313-33-1 ↔ Les organismes collecteurs mentionnés à l'article R. 313-9 (2°, a) ne peuvent utiliser leurs ressources qu'à la couverture de leurs charges et aux opérations prévues aux articles R. 313-31, R. 313-31-1, R. 313-33, **R. 313-33-3**, R. 313-36 et R. 313-37.

Art. R313-33-2 ↔ Le résultat de l'exercice clos des organismes collecteurs mentionnés à l'article R. 313-9 (2°, a) est affecté dans les conditions suivantes :

1° Le bénéfice est affecté en priorité au compte de report à nouveau dans la limite du solde débiteur de ce compte. Lorsque le surplus éventuel est inférieur au total du prélèvement pour frais généraux visé à l'article R. 313-33, des plus-values autres que les plus-values sur valeurs mobilières de placement, et des produits résultant du placement des fonds en attente d'emploi pour la part excédant les limites prévues dans les clauses types des statuts, ce surplus est affecté intégralement à une réserve destinée aux activités réglementées. Lorsque la différence entre le surplus éventuel et le total ci-dessus est positive, une fraction, définie par décret, de la différence entre ces deux sommes peut être affectée aux réserves destinées aux activités définies aux articles R. 313-31-1 et **R313-33-3**, le solde du résultat étant affecté à une réserve destinée aux activités réglementées.

2° La perte est affectée en report à nouveau débiteur ou, sur autorisation du ministre chargé de la construction et de l'habitation, en diminution des comptes de réserves.

Art. R313-33-3 ↔ Outre les cas prévus à l'article R. 313-31, les organismes collecteurs mentionnés à l'article R. 313-9 (2°, a) ne peuvent :

1° Souscrire d'autres titres que ceux de sociétés commerciales dont les dispositions statutaires et les modalités particulières de contrôle et de financement respectent les règles fixées par les statuts prévus par l'article **R. 313-35-5** ;

2° Accorder des prêts qu'à ces mêmes sociétés et pour une durée au moins égale à un an.

Le total des titres détenus et de l'encours des prêts ci-dessus ne peut excéder le montant de la réserve constituée à cette fin.

Sous-section 3 : Dispositions particulières à certains organismes collecteurs.

Art. R*313-34 ↔ L'agrément prévu à l'article **R. 313-21** est subordonné à un minimum de sommes collectées fixé pour chaque catégorie d'organismes par arrêté conjoint des ministres intéressés. Les sommes dont les organismes énumérés au 2° (b et d) de l'article R. 313-9 sont redevables au titre des prélèvements prévus aux articles **L. 313-10** et **L. 313-12** ainsi que, dans les limites fixées par le ministre chargé du logement, leurs frais de gestion peuvent être imputés sur les fonds qu'ils ont collectés au titre de la participation des employeurs. Les chambres de commerce et d'industrie territoriales peuvent également imputer sur ces fonds le prélèvement prévu à l'article **L. 313-25** et les contributions prévues au deuxième alinéa de l'article R. 313-33.

Art. R*313-34-1 ↔ Une commission consultative est créée dans chaque chambre de commerce et d'industrie territoriale habilitée à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction.

1° La composition de cette commission est la suivante :

a) Cinq représentants des salariés désignés par les organisations syndicales de salariés représentatives au plan national ;

b) Cinq représentants des employeurs :

quatre désignés par le Conseil national du patronat français (CNPF) ;

un désigné par la confédération générale des petites et moyennes entreprises (CGPME) ;

c) Cinq membres représentant l'organisme collecteur, nommés pour trois ans par l'organe délibérant de celui-ci.

Le directeur départemental de l'équipement ou son représentant assiste aux réunions de la commission.

La non-désignation ou le retrait par les organisations syndicales de salariés et d'employeurs de représentants n'affecte pas la validité de la composition ou des travaux de la commission.

2° La commission est obligatoirement consultée sur l'orientation générale de la politique d'investissement au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction par l'organisme collecteur, sur les rapports relatifs à l'activité des sociétés filiales immobilières dans lesquelles la participation des employeurs a été investie, ainsi que sur le budget et les comptes afférents à l'activité de collecte et d'emploi des fonds de la participation.

3° Le président est élu par la commission pour une durée maximale de trois ans, éventuellement renouvelable, parmi les membres nommés par l'organisme collecteur.

La commission se réunit, sur convocation de son président, au moins trois fois par an. Les convocations précisent l'ordre du jour de chaque réunion et sont envoyées aux membres de la commission au minimum huit jours avant la

date de la réunion. Le président communique aux membres les documents nécessaires à leur information sur chacun des points inscrits à l'ordre du jour.

Le président porte à la connaissance des membres les rapports d'organismes de contrôle sur la collecte et l'utilisation du produit de la participation des employeurs, ainsi que les réponses apportées à ces rapports.

Art. R*313-35 ➔ Le versement prévu à l'article L. 313-32-1, effectué par les organismes mentionnés au c du 2° de l'article R. 313-9, aux collecteurs associés de l'Union d'économie sociale du logement, s'effectue sous forme de subvention. L'assiette de calcul de ce versement ne comprend aucun fonds de la participation mentionnée à l'article R. 313-10. Les organismes dans lesquels la fonction d'administrateur ou un emploi de direction a été confié à une personne à laquelle sont applicables les dispositions de l'article L. 313-29 ou qui a siégé au conseil d'administration d'une association suspendu en application de l'article L. 313-13, ne pourront pas être agréés ou conserver l'agrément prévu à l'article R. 313-21.

Section 4 : Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction

Art. R313-35-1 ➔ L'agence est administrée par un conseil d'administration dont la composition est la suivante : 1° Cinq représentants de l'Etat : a) Deux représentants du ministre chargé du logement nommés par ce dernier ; b) Un représentant du ministre chargé de l'économie nommé par ce dernier ; c) Un représentant du ministre chargé du budget nommé par ce dernier ; d) Le chef de la mission interministérielle d'inspection du logement social ; 2° Trois personnalités désignées par le ministre chargé du logement en raison de leurs compétences en matière de logement. Le mandat des administrateurs est de trois ans. Les membres démissionnaires, décédés ou qui perdent la qualité au titre de laquelle ils ont été nommés sont remplacés. Leurs remplaçants sont désignés pour la durée du mandat restant à courir. Les administrateurs mentionnés au 1° peuvent disposer d'un suppléant désigné dans les mêmes conditions ou, pour l'administrateur mentionné au d du 1°, proposé par ce dernier parmi ses collaborateurs et nommé conjointement par le ministre chargé du logement et le ministre chargé de l'économie.

Art. R313-35-2 ➔ Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de l'agence. Il règle par ses délibérations les affaires de l'agence. Le conseil d'administration : -adopte l'état prévisionnel des recettes et des dépenses annuelles et ses modificatifs ; -arrête les comptes annuels, l'affectation des résultats et les règles générales d'emploi des disponibilités et réserves ; -adopte son règlement intérieur ; -approuve le rapport annuel d'activité de l'agence ; -détermine les conditions générales de passation, de financement et de contrôle des marchés, conventions et contrats de toute nature conclus par l'agence et approuve lesdits marchés, conventions et contrats dont le montant excède un seuil qu'il fixe ; -détermine les conditions générales de recrutement, d'emploi et de rémunération des personnels de l'agence. Au titre des missions particulières de l'agence, le conseil d'administration : 1° Délibère sur les avis de l'agence concernant l'agrément aux fins de collecter mentionné à l'article L. 313-1 ; 2° Délibère sur les décisions de mise en demeure, les avis et les propositions mentionnés aux articles L. 313-13 à L. 313-16-3 ; 3° Approuve le programme annuel de contrôle et est informé de son exécution ainsi que, le cas échéant, des compléments qui lui sont apportés en application de l'article R. 313-35-6 ou sur demande du ministre chargé du logement ; 4° Approuve le rapport annuel d'activité de contrôle ; 5° Approuve le programme annuel d'études et est informé de son exécution ainsi que, le cas échéant, des compléments qui lui sont apportés par décision du directeur général ou sur demande du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie ou du ministre chargé du budget ; 6° Approuve le rapport annuel sur les emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction et sur la situation financière des organismes gestionnaires de la participation des employeurs à l'effort de construction ; 7° Approuve les indicateurs et les objectifs permettant d'apprécier la performance des collecteurs en termes de gestion ; ces indicateurs peuvent être complétés à la demande du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie ou du ministre chargé du budget ; 8° Approuve le rapport annuel de suivi des indicateurs permettant d'apprécier la performance des collecteurs en termes de gestion ; 9° Autorise le directeur général à saisir l'Autorité des normes comptables pour la mise en place des adaptations comptables sectorielles applicables aux organismes mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 ; 10° Détermine le montant du prélèvement annuel opéré au profit du fonds de garantie mentionné à l'article L. 313-10 et décide d'accorder des concours à partir de ce fonds.

Art. R313-35-3 ➔ Les délibérations relatives à l'état prévisionnel des recettes et des dépenses et à ses modificatifs sont exécutoires dans les conditions fixées à l'article 1er du décret n° 99-575 du 8 juillet 1999 relatif aux modalités d'approbation de certaines décisions financières des établissements publics de l'Etat. Les délibérations relatives aux

conditions générales qui régissent les marchés, conventions et contrats de toute nature conclus par l'agence et au règlement intérieur sont exécutoires dans le délai d'un mois à compter de la date de leur transmission aux ministres représentés au conseil d'administration, à moins que l'un de ces ministres n'y fasse opposition ou ne demande qu'il soit sursis à leur application. Les autres délibérations sont exécutoires de plein droit.

Art. R313-35-4 ➔ Le conseil d'administration se réunit au moins une fois par trimestre sur convocation de son président. Il est également réuni de plein droit, sur convocation du président, à la demande d'au moins un tiers de ses membres ou d'au moins un des ministres représentés au conseil d'administration. L'ordre du jour est arrêté par le président et peut être complété par toute question dont un ou plusieurs membres du conseil demandent l'inscription. La convocation comportant l'ordre du jour et les documents nécessaires à l'examen des points qui y sont inscrits sont transmis aux administrateurs dix jours au moins avant la date de la réunion du conseil. En cas d'urgence, notamment dans le cas prévu au III de l'article L. 313-13, le délai de transmission de la convocation peut être réduit à cinq jours et le délai de transmission des documents nécessaires à l'examen des points qui y sont inscrits peut être réduit à deux jours. Un administrateur peut, en cas d'empêchement, donner mandat à un autre administrateur pour le représenter. Un administrateur ne peut disposer que d'un seul mandat de représentation. Le conseil délibère valablement si au moins quatre de ses membres sont présents ou représentés. Si ce quorum n'est pas atteint, le conseil est convoqué avec le même ordre du jour dans un délai minimum de quinze jours ; il délibère alors sans condition de quorum. Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante. Les membres du conseil d'administration sont tenus au secret des délibérations. Le directeur général et le membre du corps du contrôle général économique et financier participent avec voix consultative aux réunions du conseil d'administration. Peuvent être entendues par le conseil d'administration des personnalités invitées par le président en raison de leur compétence.

Art. R313-35-5 ➔ Le président du conseil d'administration de l'agence est nommé par décret, pour une durée de trois ans, parmi les personnalités mentionnées au 2° de l'article R. 313-35-1. Sa fonction cesse de plein droit lorsqu'il atteint l'âge de soixante-dix ans. Il transmet les délibérations du conseil d'administration prises en application du 1° et du 2° de l'article R. 313-35-2. Il veille à la diffusion, selon des modalités appropriées, du résultat des études, des évaluations et de l'activité de contrôle effectuées par l'agence ainsi que des informations de caractère général et statistiques recueillies par l'agence pour l'exécution de ses missions. Le conseil d'administration élit pour trois ans un vice-président chargé de suppléer le président en cas d'empêchement de celui-ci ou de vacance du poste de président. Le président du conseil d'administration ne peut prendre ou conserver aucun intérêt, occuper aucune fonction ni dans les organismes soumis au contrôle de l'agence en application de l'article L. 313-7, ni dans les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux.

Art. R313-35-6 ➔ Il est créé un comité permanent, présidé par le président de l'agence qui le convoque et en fixe l'ordre du jour. Outre le président, y participent avec voix délibérative un des administrateurs mentionnés au a du 1° de l'article R. 313-35-1, l'administrateur mentionné au b du 1° du même article ou leurs suppléants ainsi que l'une des personnalités mentionnées au 2° du même article. Les membres du comité permanent sont nommés par arrêté conjoint des ministres chargés du budget, de l'économie et du logement. Le comité permanent arrête le projet de programme annuel de contrôle mentionné au 3° de l'article R. 313-35-2 et examine le rapport annuel d'activité de contrôle mentionné au 4° du même article, antérieurement à leur présentation au conseil d'administration. Il peut décider, si l'urgence le justifie, de compléter le programme annuel de contrôle en cours d'année, une information étant alors faite au conseil d'administration suivant de l'agence. Il définit la doctrine en matière de contrôle et de suites à donner aux constatations. Il approuve les rapports définitifs portant sur les contrôles effectués par l'agence. Au vu des rapports, il prépare les projets de délibérations soumis au conseil d'administration en application du 2° de l'article R. 313-35-2 et arrête les autres suites à donner aux contrôles. Il est informé des suites effectivement données aux rapports. Il peut être consulté par le président de l'agence sur tout sujet. Le directeur général et le membre du corps du contrôle général économique et financier participent avec voix consultative aux séances du comité permanent. Peuvent également participer à titre consultatif à tout ou partie des travaux du comité permanent des personnalités invitées par le président en raison de leur compétence.

Art. R313-35-7 ➔ Le fonctionnement de l'agence est assuré par un directeur général nommé pour une période de trois ans par le ministre chargé du logement, après avis du conseil d'administration. Le directeur général dirige l'ensemble des services. Il représente l'agence en justice et dans tous les actes de la vie civile. Dans les rapports avec les tiers, il engage l'agence pour tout acte entrant dans son objet. Il prépare les réunions du conseil d'administration.

Il arrête le rapport provisoire de contrôle et le transmet aux organismes contrôlés qui disposent d'un délai de deux mois pour y répondre. Il assure l'exécution des décisions du conseil d'administration et du comité permanent. Il organise la mission d'assistance à l'administration pour l'élaboration des règles applicables aux organismes collecteurs agréés mentionnée au f de l'article L. 313-7. Il assure la diffusion auprès des organismes collecteurs des recommandations de l'agence sur les modalités d'application des normes comptables qui leur sont applicables. Si l'urgence le justifie, il peut décider de compléter le programme annuel d'études en cours d'année, une information étant alors faite au conseil d'administration suivant de l'agence. Il fait tous actes utiles au fonctionnement de l'agence en dehors des attributions réservées au conseil d'administration et au président. Il signe les contrats. Il a autorité sur l'ensemble des services de l'établissement, recrute et gère les personnels. Il est l'ordonnateur des dépenses et des recettes de l'agence. Il liquide les dépenses de l'agence et met en recouvrement les recettes ; il donne tous reçus, quittances et décharges. Il rend compte de sa gestion au conseil d'administration. Le directeur général ne peut prendre ou conserver aucun intérêt, occuper aucune fonction ni dans les organismes soumis au contrôle de l'agence en application de l'article L. 313-7, ni dans les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux.

Art. R313-35-8 → Le personnel de l'agence est constitué par des agents contractuels et par des fonctionnaires détachés de leur administration d'origine.

Art. R313-35-9 → La comptabilité de l'agence est tenue et ses opérations comptables sont exécutées suivant les usages du commerce.

Art. R313-35-10 → L'agence est soumise au contrôle financier prévu par le décret n° 55-733 du 26 mai 1955 modifié relatif au contrôle économique et financier de l'Etat.

Section 5 : Prêts des employeurs à leurs salariés et construction de logements par les employeurs.

Art. R*313-38 → Les plafonds des prêts aux salariés consentis par les employeurs selon les modalités définies à l'article R. 313-9 (1°) sont déterminés en fonction des ressources du ménage occupant le logement, du nombre de personnes composant le ménage et de la zone géographique d'habitation [*critères*], dans les limites fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie. Les investissements réalisés directement par les employeurs selon les modalités définies à l'article R. 313-9 (3°) sont pris en compte selon des barèmes fixés par arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie, en fonction des types de logements construits ou améliorés et de leur lieu d'implantation.

Les achats de terrains ne sont pris en compte que si la construction intervient dans les délais et conditions fixés par l'article 691 II du Code général des impôts.

Art. R*313-39 → Les prêts consentis par les employeurs à leurs salariés au titre de l'article R. 313-9 (1°), ne peuvent comporter le paiement d'intérêts excédant 3 p. 100 l'an.

Les logements auxquels sont destinés ces prêts doivent constituer, dès la fin des travaux, la résidence principale du salarié bénéficiaire d'un prêt ou de l'un de ses ascendants ou descendants ou de l'un des ascendants ou descendants de son conjoint.

Ces prêts ne doivent pas constituer un accessoire du contrat de travail.

Art. R*313-40 → Lorsque les sommes versées par les employeurs à leurs salariés ou les investissements réalisés dans la construction de logements ne sont pas utilisés conformément à la réglementation relative à la participation, l'investissement n'est pas libératoire.

Section 6 : Dispositions diverses.

Art. R*313-41 → Un décret pris sur le rapport du ministre chargé de la construction et de l'habitation, du ministre chargé des finances, du ministre chargé du travail, du ministre chargé de l'industrie et du ministre chargé du commerce peut préciser les modalités particulières d'application aux entreprises nationalisées.

Art. R*313-44 → Toutes références aux décrets abrogés par l'article 37 du décret n° 75-1269 du 27 décembre 1975 sont, en tant que de besoin, réputées faites aux dispositions correspondantes du présent chapitre.

Section 8 : Dispositions provisoirement applicables à certaines entreprises nationalisées.

Art. R*313-54 → Les investissements prévus par les articles **L. 313-1** à **L. 313-6** et afférents aux salaires versés par la société nationale des chemins de fer français peuvent être effectués sous forme de souscription d'actions ou d'obligations de la société immobilière des chemins de fer français ou de subventions ou de prêts à ladite société.

Nota : Décret 97-143 1997-02-14 art. 3 : Les renvois aux articles L. 313-1-1 à L. 313-2 sont respectivement remplacés par les articles L. 313-26 à L. 313-29 du code de la construction et de l'habitation.

Section 9 : Union d'économie sociale du logement.

Art. R313-57 → Lorsqu'elle est consultée par le ministre chargé du logement en application du quatrième alinéa de l'article **L. 313-13** ou du troisième alinéa de l'article **L. 313-16**, l'Union d'économie sociale du logement rend son avis dans le délai d'un mois. A défaut d'avis rendu à l'expiration de ce délai, la sanction peut être prononcée par le ministre.

Art. R313-58 → Lorsqu'elle est consultée par un associé collecteur en application du 4° de l'article **L. 313-19**, l'Union d'économie sociale du logement doit notifier à celui-ci son avis ou sa demande de seconde délibération dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'union du dossier de demande d'avis. L'union peut majorer ce délai, sans qu'il puisse excéder quatre mois au total, par décision qu'elle notifie à l'associé dans les deux mois de la réception du dossier.

A défaut de notification de l'avis ou de la demande de seconde délibération dans le délai ci-dessus, l'avis de l'union est réputé rendu.

Art. R313-59 → Les deux commissaires du Gouvernement représentant l'Etat auprès de l'Union d'économie sociale du logement sont désignés nominativement l'un par le ministre chargé de l'économie et des finances et l'autre par le ministre chargé du logement.

Les deux commissaires du Gouvernement disposent d'un délai d'un mois pour notifier à l'Union d'économie sociale du logement qu'ils demandent conjointement une seconde délibération en application de l'article **L. 313-23**. Ce délai court à compter de la date du conseil d'administration ayant adopté la première délibération.

Toutefois, les deux commissaires du Gouvernement peuvent, avant l'expiration du délai susmentionné, faire connaître à l'union qu'ils n'entendent pas demander une seconde délibération.

Art. R313-60 → Toute augmentation du capital de l'Union d'économie sociale du logement par incorporation des réserves, bénéfices ou primes d'émission est interdite, sauf dérogation accordée par le ministre chargé du logement.

Art. R313-61 → Le plafond du montant annuel du prélèvement pour frais de fonctionnement prévu à l'article **L. 313-25** est fixé par arrêté du ministre chargé du logement.

Art. R313-62 → Les disponibilités financières des fonds d'intervention de l'Union d'économie sociale du logement en attente de l'emploi fixé par les conventions prévues au 2° de l'article **L. 313-19** sont déposées auprès du Trésor, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France ou d'un établissement de crédit agréé en application de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit.

Ces disponibilités sont placées en bons du Trésor ou valeurs assimilées, en rentes sur l'Etat ou en valeurs garanties par l'Etat. Elles peuvent en outre être placées en parts d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières dits court terme monétaire prévus par l'article 13-1 du décret n° 89-623 du 6 septembre 1989 modifié pris en application de la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 relative aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières et portant création des fonds communs de créances.

Art. R313-63 → Les règles de gestion et de fonctionnement des fonds de garantie universelle des risques locatifs sont fixées par les articles **R. 426-1** à **R. 426-11** du **Code des assurances**.

Chapitre IV : Logement des fonctionnaires.

Section 1 : Dispositions générales.

Art. R.314-1 ↔ Des prêts complémentaires en vue de la construction de logements et bénéficiant de la garantie de l'Etat sont réservés aux fonctionnaires titulaires civils et militaires de l'Etat et des établissements publics de l'Etat à l'exclusion des établissements à caractère industriel et commercial, aux magistrats de l'ordre judiciaire, aux ouvriers tributaires du décret n° 65-836 du 24 septembre 1965, aux agents temporaires et auxiliaires de l'Etat et des établissements publics susmentionnés rémunérés dans les mêmes conditions que les fonctionnaires titulaires ainsi qu'aux personnels des départements et des communes et des établissements publics en dépendant, affiliés à la caisse de retraite des agents des collectivités locales ou à des caisses intercommunales ou interdépartementales de retraite, en activité de service. Les prêts complémentaires peuvent faire l'objet en ce qui concerne les fonctionnaires et agents de l'Etat et des établissements publics de l'Etat susindiqués de bonifications d'intérêt permettant d'abaisser le taux de ces prêts.

Art. R.314-2 ↔ Le montant des prêts complémentaires susceptibles d'être accordés aux fonctionnaires est fixé par décret en application de l'article R. 314-1. Il ne peut dépasser 35 p. 100 du coût de la construction maximum correspondant à la prime forfaitaire retenue.

Le taux des prêts complémentaires susceptibles d'être accordés pour faire bénéficier les intéressés de bonifications d'intérêt est fixé par arrêté. Des arrêtés conjoints du ministre chargé des finances et du ministre de la construction et de l'habitation fixent les conditions d'application du présent article et de l'article précédent.

Art. R.314-3 ↔ Le ministre chargé des finances est autorisé à conclure, pour l'application de l'article R. 314-1 prévoyant la possibilité de prêts complémentaires aux fonctionnaires, toutes conventions utiles et, notamment, le cas échéant, l'obligation d'une assurance sur la vie des emprunteurs.

Art. R.314-4 ↔ Des conventions peuvent être conclues par l'Etat et ses établissements publics n'ayant pas le caractère industriel et commercial avec des organismes ou sociétés de construction ou de construction et de gestion de logements ainsi qu'avec des organismes gestionnaires de la participation des employeurs à l'effort de construction qui s'engagent, en contrepartie d'une contribution financière revêtant la forme de prêts ou de subventions, à réserver des logements destinés à être loués à des agents de l'Etat ou de ces établissements publics.

Ces conventions doivent être conformes à une convention type déterminée par arrêté conjoint des ministres des finances et du logement. Elles sont signées, au nom de l'Etat, par les ministres qui peuvent déléguer ce pouvoir au représentant de l'Etat dans le département et, au nom des établissements publics, par les autorités habilitées en vertu de leurs statuts.

Art. R.314-5 ↔ L'octroi de la contribution financière prévue à l'article R. 314-4 ne fait pas obstacle à l'attribution des aides prévues par le présent code.

Art. R.314-7 ↔ Des terrains domaniaux affectés au département chargé des armées peuvent être loués pour une durée supérieure à dix-huit ans :

a) A des particuliers et organismes immobiliers quelconques, en vue de la réalisation d'immeubles à usage de logements réservés aux fonctionnaires civils et militaires et construits en application de l'article R. 314-1.

b) A des organismes d'habitations à loyer modéré, en vue de la réalisation soit de logements destinés aux fonctionnaires et militaires par application du livre IV du présent code, soit de logements réservés en totalité ou en partie aux personnels civils ou militaires du département chargé des armées et réalisés par tout autre mode de financement.

Les conventions à intervenir en ce qui concerne ces derniers logements peuvent comporter des avantages ou garanties prévus dans les conventions passées en vertu des dispositions du présent chapitre.

Section 3 : Logement des personnels militaires.

Art. R314-16 ➡ Les conventions prévues par l'article **R. 314-4** et concernant les logements réservés aux personnels militaires ainsi que les avenants aux conventions déjà conclues sont, sauf en cas de délégation aux préfets donnée en application du décret n° 68-1070 du 29 novembre 1968, signés par le ministre de la défense sur proposition d'une commission dite "Commission d'études pour le logement des personnels militaires", présidée par ledit ministre et composée de :

- deux représentants du ministre chargé de la construction et de l'habitation ;
- deux représentants du ministre chargé des finances ;
- deux représentants du ministre de la défense.

Indépendamment du visa du membre du corps du contrôle général économique et financier pour le département des armées, ces conventions doivent être communiquées au préalable au ministre chargé des finances et au ministre chargé de la construction et de l'habitation, qui disposent d'un délai d'un mois pour y faire opposition le cas échéant. La commission peut convoquer toute personne qu'elle juge nécessaire d'entendre, notamment les représentants des administrations intéressées aux programmes de construction de logements.

Art. R314-17 ➡ La commission instituée à l'article **R. 314-16** est chargée notamment :

1. D'assurer en fonction des besoins la coordination des programmes et éventuellement d'en provoquer l'élaboration ;
2. D'étudier et de préparer les conventions à conclure avec les organismes ou personnes en mesure de réaliser les programmes ;
3. De suivre les conditions de réalisation des programmes.

Les services du ministère chargé de la construction et de l'habitation apportent leur concours à l'accomplissement des tâches confiées à la commission par la présente section.

Art. R314-18 ➡ Les conventions prévues à l'article **R. 314-16** fixent notamment :

1. Le montant et les modalités de la contribution de l'Etat ;
2. Le nombre, les caractéristiques et la situation des logements réservés aux fonctionnaires ou agents de l'Etat et des établissements publics de l'Etat ;
3. Les conditions de réalisation et de contrôle du programme ;
4. Les conditions d'attribution et de location des logements réservés ;
5. La durée de la garantie d'occupation desdits logements.

Art. R314-19 ➡ Dans les territoires d'outre-mer, l'administration militaire peut assurer elle-même la construction des logements nécessaires à ses personnels, à l'aide de crédits qui lui sont accordés à cet effet. La gestion, l'entretien et le gardiennage des immeubles à destination de logements et construits par l'Etat au moyen de crédits ouverts à cet effet au titre de la défense en application du présent article peuvent être confiés à des offices publics de l'habitat ou à des sociétés d'habitations à loyer modéré, aux conditions fixées par des contrats de gérance établis à la diligence de l'administration des services fiscaux (domaines). La cession de ces immeubles peut être consentie à ces organismes. L'opération est réalisée à l'amiable par les soins de l'administration des services fiscaux (domaines) dans les formes fixées pour la vente des biens de l'Etat. Le règlement du prix est effectué dans les conditions d'intérêt et d'amortissements prévues pour les prêts consentis en application de la législation sur les habitations à loyer modéré.

Section 4 : Logement des personnels de l'aviation civile et de la météorologie hors de la métropole.

Art. R314-20 ➡ La construction, l'aménagement ou la gérance des logements destinés aux personnels de l'aéronautique civile et de la météorologie relevant du ministre chargé de l'aviation civile, en service en dehors du territoire de la France métropolitaine, peuvent être assurés dans les conditions définies aux articles ci-après.

Art. R314-21 ➡ Le ministre chargé de l'aviation civile est autorisé :

- a) A assurer lui-même la construction ou l'aménagement des logements concernés par l'article **R. 314-20** par imputation sur les crédits d'équipement mis à sa disposition ;
- b) A passer, le cas échéant, avec des organismes d'habitations à loyer modéré ou avec des organismes immobiliers publics ou privés toutes conventions ayant le même objet.

Ces conventions sont signées par le ministre chargé de l'aviation civile et par le ministre chargé des finances après accord du ministre chargé des départements et territoires d'outre-mer. Dans les départements d'outre-mer,

les dispositions desdites conventions concernant des organismes d'habitations à loyer modéré doivent également recevoir l'accord du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Art. R314-22 ➡ En cas de besoin, le ministre chargé de l'aviation civile est autorisé à apporter aux organismes ou sociétés mentionnés à l'article R. 314-21 une aide financière exceptionnelle comportant une participation aux frais de construction. Cette participation est :

- soit imputée sur les crédits d'équipements, mis à sa disposition ;
- soit constituée suivant les modalités prévues à l'article R. 314-25.

Art. R314-23 ➡ La cession des immeubles ou de partie des immeubles d'habitation construits par l'Etat en application de la présente section peut être consentie au profit d'organismes ou de sociétés immobiliers qui s'engagent à réserver des locaux d'habitation aux personnels concernés par l'article R. 314-20 et à pratiquer les tarifs de location homologués par l'autorité administrative et conformes aux dispositions en vigueur dans le territoire considéré.

L'opération est réalisée à l'amiable par les soins de l'administration des services fiscaux (domaines) dans les formes fixées pour la vente des biens de l'Etat.

Le règlement du prix peut être effectué dans les conditions d'intérêt et d'amortissements prévues pour les prêts consentis en application de la législation sur les habitations à loyer modéré.

Art. R314-24 ➡ Les immeubles destinés au logement des personnels de l'aviation civile et de la météorologie dans les territoires d'outre-mer et construits avec l'aide financière de l'Etat doivent lui revenir en totalité ou en partie pour une valeur au moins égale à celle de sa participation.

Art. R314-25 ➡ Si la convention passée entre l'Etat et l'organisme constructeur public ou privé comporte le retour à l'Etat des logements construits en application de cette convention, l'administration des services fiscaux (domaines) est autorisée à se dessaisir au profit dudit organisme d'immeubles bâtis ou non bâtis appartenant à l'Etat :

- soit au moyen d'une cession dont le prix peut ne pas être effectivement versé, mais s'ajoute à la participation de l'Etat prévue à l'article R. 314-22 pour le calcul de ladite participation ;
- soit au moyen d'une location pouvant excéder dix-huit ans, dont le loyer peut ne pas être effectivement versé mais s'ajoute à la participation de l'Etat mentionnée audit article pour le calcul de cette participation ;
- soit sous la forme d'un apport entraînant participation de l'Etat au capital social du cessionnaire.

Ces diverses opérations sont réalisées à l'amiable.

Art. R314-26 ➡ A défaut de gestion directe, la gérance des immeubles d'habitation concernés par l'article R. 314-20 et appartenant à l'Etat peut être confiée à l'amiable par l'administration des services fiscaux (domaines) à des organismes publics ou privés.

Art. R314-27 ➡ Les décrets pris pour l'application de la présente section doivent être approuvés en ce qui concerne les organismes d'habitations à loyer modéré dans les départements d'outre-mer par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les textes fixant les conditions d'application de ladite section dans les différents territoires ne peuvent être modifiés que par décrets en Conseil d'Etat.

Chapitre V : Epargne-logement - Dispositions transitoires applicables à l'épargne-construction et à l'épargne-crédit

Section 1 : Comptes d'épargne-logement

Sous-section 1 : Ouverture et fonctionnement des comptes d'épargne-logement.

Art. R*315-1 ➡ Les comptes d'épargne-logement peuvent être ouverts au nom de personnes physiques par les caisses d'épargne ainsi que par les banques et organismes de crédit ayant passé avec l'Etat une convention à cet effet.

Art. R*315-2 ➡ Les sommes inscrites aux comptes d'épargne-logement portent intérêt, à un taux fixé par arrêté du ministre chargé des finances du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Au 31 décembre de chaque année, l'intérêt s'ajoute au capital et devient lui-même productif d'intérêt.

Art. R*315-3 ➡ Il est délivré aux titulaires de comptes d'épargne-logement un livret mentionnant les opérations effectuées à leur compte.

Le montant du dépôt minimum auquel est subordonnée l'ouverture d'un compte d'épargne-logement et le montant minimum des versements ultérieurs sont fixés par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les sommes inscrites au compte sont remboursables à vue. Toutefois, le retrait de fonds qui aurait pour effet de réduire le montant du dépôt à un montant inférieur au dépôt minimum prévu à l'alinéa précédent entraîne la clôture du compte.

Art. R*315-4 ➡ Le montant maximum des sommes qui peuvent être portées à un compte d'épargne-logement est fixé par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Art. R*315-5 ➡ Nul ne peut être titulaire simultanément de plusieurs comptes d'épargne-logement, sous peine de perdre la totalité des intérêts acquis ainsi que la vocation à bénéficier du prêt et de la prime d'épargne prévus aux sous-sections 2 et 3.

Art. R*315-6 ➡ Les livrets d'épargne-logement et les droits appartenant à leurs titulaires ne peuvent être remis en nantissement.

Sous-section 2 : Attribution de prêts.

Art. R*315-7 ➡ Les titulaires d'un compte d'épargne-logement peuvent, sous réserve des dispositions de l'article R. 315-13, obtenir un prêt lorsque ce compte est ouvert depuis dix-huit mois au moins et lorsque le montant des intérêts acquis s'élève au moins à un montant fixé par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation, en fonction du minimum exigé pour l'ouverture du compte ainsi que du taux d'intérêt appliqué aux dépôts.

Toutefois ce montant est abaissé à 22,5 euros lorsque le prêt est destiné au financement de travaux de réparation ou d'amélioration dont la nature est fixée par l'arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation prévu à l'article R. 315-8.

Sur la demande du titulaire du compte, l'organisme auprès duquel le compte est ouvert délivre une attestation indiquant que ces deux conditions sont remplies ; cette attestation permet au titulaire du compte de bénéficier d'une priorité pour l'attribution des primes et prêts spéciaux prévus par les articles L. 311-1 à L. 311-7 s'il satisfait aux conditions exigées pour leur attribution.

Nota : Décret 2001-95 2001-02-02 art. 6 : les dispositions du présent décret sont applicables dans les territoires d'outre-mer et dans la collectivité territoriale de Mayotte lorsque les textes auxquels elles font référence sont applicables dans ces mêmes territoires et collectivités.

Art. R*315-8 ➡ Les prêts d'épargne-logement ne peuvent être attribués que pour les objets définis à l'article L. 315-2.

La nature des travaux de réparation ou d'amélioration susceptibles de donner lieu à l'attribution de prêts est fixée par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Peuvent bénéficier d'un prêt d'épargne-logement en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-1 les résidences utilisées à titre personnel et familial pour le repos et les loisirs. Les locations occasionnelles et de durée limitée ne font pas perdre le droit au prêt.

Les résidences de tourisme qui, en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-1, peuvent bénéficier de prêts d'épargne-logement sont les résidences dont les normes sont arrêtées par le ministre chargé du tourisme en application du décret n° 66-871 du 13 juin 1966.

Un bénéficiaire de prêt d'épargne logement attribué en application d'un des deux alinéas de l'article L. 315-1 ne peut bénéficier d'un prêt afférent au financement de logements prévus à l'autre alinéa du même article aussi longtemps que le premier prêt n'a pas été intégralement remboursé.

Art. R*315-9 ➡ Le taux d'intérêt des prêts est égal au taux d'intérêt servi aux dépôts effectués au compte d'épargne-logement. L'emprunteur supporte en sus des intérêts, le remboursement des frais financiers et des frais de gestion dans la limite d'un maximum fixé par arrêté du ministre chargé des finances. En cas d'utilisation, en un prêt unique,

de droits à prêts acquis au titre d'un ou de plusieurs comptes d'épargne-logement, le taux de ce prêt unique est égal à la moyenne pondérée des taux des prêts qui auraient été consentis au titre de ces différents comptes d'épargne-logement ; ces taux sont pondérés par les montants des prêts de même durée qui résultent des droits acquis et utilisés sur le ou lesdits comptes d'épargne-logement.

Toutes sommes exigibles, en principal, intérêts ou accessoires, et demeures impayées, portent intérêt au taux résultant des trois alinéas précédents majoré de trois points.

Art. R*315-10 → Les prêts sont amortissables en deux années au moins et quinze années au plus ; le remboursement anticipé des prêts est toujours possible.

Art. R*315-11 → Pour la construction, l'acquisition, les travaux d'extension, de réparation ou d'amélioration d'un même logement, le prêt ou, le cas échéant, le montant cumulé des prêts consentis au titre de l'épargne-logement ne peut excéder un montant fixé par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Lorsqu'un même emprunteur obtient plusieurs prêts d'épargne-logement, l'encours des capitaux prêtés ne doit à aucun moment dépasser le maximum fixé par ledit arrêté.

Art. R*315-12 → Sous réserve des dispositions des articles R. 315-10 et R. 315-11, le montant et la durée maximum des prêts sont fixés de telle sorte que le total des intérêts à payer par l'emprunteur soit égal au total des intérêts acquis à la date de la demande du prêt et pris en compte pour le calcul du montant du prêt multiplié par un coefficient au minimum égal à 1.

Le coefficient maximum de conversion des intérêts est fixé à 1,5 en matière de comptes d'épargne-logement à l'exception des prêts destinés au financement de la souscription de parts de sociétés civiles de placement immobilier pour lesquels le coefficient maximum de conversion des intérêts est fixé à 1.

Lors de l'ouverture d'un compte d'épargne, les coefficients en vigueur et les barèmes en résultant doivent être mentionnés sur le livret délivré au titulaire.

Art. R*315-13 → Pour la détermination du prêt, il peut être tenu compte des intérêts acquis aux comptes d'épargne-logement du conjoint, des ascendants, descendants, oncles, tantes, frères, soeurs, neveux et nièces, du bénéficiaire ou de son conjoint, des conjoints des frères, soeurs, ascendants et descendants du bénéficiaire ou de son conjoint. Chacun de ces comptes doit être ouvert depuis un an au moins et l'un quelconque d'entre eux doit, à défaut de celui du bénéficiaire, être ouvert depuis dix-huit mois au moins.

Art. R*315-14 → Une garantie hypothécaire et une assurance sur la vie peuvent être exigées pour le remboursement des prêts.

Art. R*315-15 → En cas de décès du titulaire d'un compte d'épargne-logement, les héritiers ou légataires peuvent obtenir le prêt et la prime d'épargne dans les mêmes conditions que le titulaire du compte. Ces droits peuvent faire l'objet d'un partage, indépendamment du partage des capitaux inscrits au compte.

Sous-section 3 : Prime d'épargne.

Art. R*315-16 → Les bénéficiaires des prêts concernés par la sous-section 2 reçoivent de l'Etat une prime d'épargne versée au moment de la réalisation du prêt.

La prime d'épargne versée au souscripteur d'un compte d'épargne-logement ouvert avant le 1er juillet 1985 est égale à la somme des intérêts acquis au 16 février 1994 et d'une fraction des intérêts acquis à compter de cette dernière date.

La prime d'épargne versée au souscripteur d'un compte d'épargne-logement ouvert entre le 1er juillet 1985 et le 15 mai 1986 est égale à la somme des neuf treizièmes des intérêts acquis au 16 février 1994 et d'une fraction des intérêts acquis à compter de cette dernière date.

La prime d'épargne versée au souscripteur d'un compte d'épargne-logement ouvert entre le 15 mai 1986 et le 16 février 1994 est égale à la somme des cinq onzièmes des intérêts acquis au 16 février 1994 et d'une fraction des intérêts acquis à compter de cette dernière date.

La fraction, mentionnée aux alinéas qui précèdent, des intérêts acquis à compter du 16 février 1994 est fixée de manière uniforme pour l'ensemble des comptes d'épargne logement par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé du logement.

Toutefois la prime d'épargne ne peut pas dépasser par opération de prêt un montant fixé par arrêté du ministre chargé des finances du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Toute infraction aux dispositions de la présente section est susceptible d'entraîner la répétition de la prime, sans préjudice de l'intérêt sur les versements indus à un taux annuel égal au double du taux d'intérêt servi aux dépôts en vigueur au moment où la prime a été payée à son bénéficiaire.

Art. R*315-17 ➡ Les dispositions du troisième alinéa de l'article R. 315-9 et du dernier alinéa de l'article R. 315-16 sont applicables aux prêts et aux primes d'épargne attribués au titre des comptes d'épargne-logement ouverts postérieurement au 15 mars 1976.

Le taux d'intérêt applicable en cas d'exigibilité ou de répétition d'un prêt ou d'une prime attribué au titre des comptes d'épargne-logement ouverts jusqu'à cette date est de 6 p. 100 l'an.

Sous-section 4 : Gestion et contrôle des opérations.

Art. R*315-18 ➡ Les fonds des comptes d'épargne-logement non employés à des opérations de prêt concernées par la sous-section 2 doivent être affectés à des emplois intéressant la construction de logements.

Art. R*315-19 ➡ Les dispositions du code des caisses d'épargne sont applicables aux comptes d'épargne-logement ouverts par les caisses d'épargne en tout ce qui n'est pas contraire aux dispositions des articles L. 315-1 à L. 315-7 et de la présente section.

Le ministre chargé des finances est autorisé à passer avec la Caisse des dépôts et consignations et les autres organismes intéressés les conventions nécessaires à la réalisation des opérations prévues par les articles L. 315-1 à L. 315-7.

Les modalités de gestion des fonds et d'octroi des prêts concernant les comptes d'épargne-logement ouverts dans les caisses d'épargne sont fixées dans une convention passée entre le ministre chargé des finances, la caisse des dépôts et consignations et les établissements intéressés.

Art. R*315-20 ➡ Les banques et organismes de crédit doivent être spécialement habilités par une convention passée avec le ministre chargé des finances à tenir des comptes d'épargne-logement.

De telles conventions peuvent être passées soit avec des organismes soumis aux dispositions de la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé, soit avec des banques et organismes de crédit, justifiant à leur bilan d'un montant minimum de capitaux propres dans des conditions fixées par un arrêté du ministre chargé des finances, soit avec des banques et organismes de crédit qui acceptent de se soumettre aux modalités de gestion des fonds et d'octroi des prêts de l'épargne-logement fixées pour les caisses d'épargne.

Art. R*315-21 ➡ Les conventions mentionnées à l'article précédent comportent l'engagement des organismes intéressés de se conformer aux règles fixées dans la présente section. Elles précisent notamment les conditions du versement par l'Etat de la prime d'épargne prévue à la sous-section III ainsi que les dispositions concernant l'emploi des fonds, la comptabilité et le contrôle des opérations et l'information des déposants.

Art. R*315-22 ➡ Le fonctionnement des comptes d'épargne-logement est soumis à la surveillance des commissaires contrôleurs des assurances et au contrôle de l'inspection générale des finances.

Section 2 : Plans contractuels d'épargne-logement.

Art. R*315-24 ➡ Il est institué une catégorie particulière de comptes d'épargne-logement sous la forme de plans contractuels d'épargne à terme déterminé.

Sous-section 1 : Mise en place et fonctionnement des plans d'épargne-logement.

Art. R*315-25 ➡ Les plans d'épargne-logement font l'objet d'un contrat constaté par un acte écrit.

Ce contrat est passé entre une personne physique et un des établissements mentionnés à l'article R. 315-1. Il engage le déposant et l'établissement qui reçoit les dépôts et précise leurs obligations et leurs droits.

Les opérations effectuées sont retracées dans un compte ouvert spécialement au nom du souscripteur dans la comptabilité de l'établissement qui reçoit les dépôts.

Art. R*315-26 → Nul ne peut souscrire concurremment plusieurs plans d'épargne-logement sous peine de perdre la totalité des intérêts acquis ainsi que la vocation à bénéficier du prêt et de la prime d'épargne mentionnés aux sous-sections 2 et 3.

Le titulaire d'un compte d'épargne-logement ouvert en application de la section I peut souscrire un plan d'épargne-logement à la condition que ce plan soit domicilié dans le même établissement.

Art. R*315-27 → La souscription d'un plan d'épargne-logement est subordonnée au versement d'un dépôt initial qui ne peut être inférieur à un montant fixé par arrêté du ministre chargé des finances du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Le souscripteur s'engage à effectuer chaque année, à échéances régulières, mensuelles, trimestrielles ou semestrielles, des versements d'un montant déterminé par le contrat.

Un ou plusieurs versements peuvent être majorés sans que le montant maximum des dépôts fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 315-4 puisse être dépassé au terme du plan d'épargne-logement.

Un ou plusieurs versements peuvent être effectués pour un montant inférieur à ce qui est prévu au contrat, à la condition que le total des versements de l'année ne soit pas inférieur à un montant fixé par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Art. R*315-28 → I. - Le contrat fixe la durée du plan d'épargne-logement. Cette durée ne peut être inférieure à quatre ans à compter du versement initial, sauf en ce qui concerne les plans ouverts entre le 1er janvier 1981 et le 31 mars 1992 inclus, pour lesquels elle ne peut être inférieure à cinq ans.

Des avenants au contrat initial peuvent, sous réserve des dispositions du II, proroger la durée du plan d'épargne-logement, pour une année au moins, ou la réduire en respectant les limites fixées à l'alinéa qui précède.

II. - La durée d'un plan d'épargne-logement ne peut être supérieure à dix ans.

Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux plans d'épargne-logement qui, en vertu du contrat initial ou d'avenants à ce contrat, conclus avant le 1er avril 1992, ont une durée supérieure à dix ans. Ces plans demeurent valables jusqu'à l'expiration du contrat initial ou du dernier avenant et ne peuvent faire l'objet d'aucune prorogation. Les contrats en cours au 1er avril 1992 d'une durée inférieure à dix ans, soit en vertu du contrat initial, soit en vertu d'avenants, ne peuvent faire l'objet d'aucun avenant ayant pour effet de porter la durée totale du plan à plus de dix ans.

Art. R*315-29 → Les sommes inscrites au compte du souscripteur d'un plan d'épargne-logement portent intérêt, à un taux fixé par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Au 31 décembre de chaque année, l'intérêt s'ajoute au capital et devient lui-même productif d'intérêt. La capitalisation des intérêts ne peut avoir pour conséquence de réduire le montant du versement annuel minimum prévu à l'article R. 315-27, alinéa 4.

Art. R*315-30 → Les versements et les intérêts capitalisés acquis demeurent indisponibles jusqu'à la date où le retrait définitif des fonds prévu à la sous-section 3 devient possible.

Art. R*315-31 → Lorsque le total des versements d'une année est inférieur au montant fixé par l'arrêté prévu au dernier alinéa de l'article R. 315-27, ou lorsque les sommes inscrites au crédit du compte d'un souscripteur font l'objet d'un retrait total ou partiel au cours de la période d'indisponibilité des fonds, le contrat d'épargne-logement est résilié de plein droit et le souscripteur perd le bénéfice des dispositions de la présente section.

Toutefois, si le retrait intervient après l'écoulement de la période minimale prévue au contrat, le bénéfice de la présente section lui est conservé pour cette période et les périodes de douze mois consécutives.

Si le retrait intervient entre la quatrième et la cinquième année d'un plan d'épargne-logement ouvert antérieurement au 1er avril 1992, le bénéfice de la présente section est conservé pour la période de quatre ans.

Si le retrait intervient entre la troisième et la quatrième année, le bénéfice de la présente section est conservé pour la période de trois ans ; la prime versée par l'Etat est, dans ce cas, réduite dans une proportion fixée par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé du logement.

Art. R*315-32 → Lorsque le contrat de souscription d'un plan d'épargne-logement est résilié en application de l'article R. 315-31, le souscripteur se voit offrir la possibilité :

a) Soit de retirer les sommes déposées au titre du plan d'épargne-logement, les intérêts versés au souscripteur étant alors évalués par application à l'ensemble de ses dépôts du taux en vigueur en matière de compte d'épargne-logement à la date de la résiliation, lorsque celle-ci intervient moins de deux ans après la date de versement du dépôt initial

et au taux fixé par le contrat, lorsque la résiliation intervient plus de deux ans après la date de versement du dépôt initial ;

b) Soit de demander la transformation du plan d'épargne-logement en compte d'épargne-logement au sens de la section I, les intérêts acquis par le souscripteur faisant alors l'objet d'une nouvelle évaluation par application à l'ensemble de ses dépôts du taux en vigueur en matière de compte d'épargne-logement à la date de la transformation. Cette transformation ne peut avoir pour effet de permettre un dépassement du montant maximum fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 315-4. Dans cette éventualité, seuls font l'objet d'un transfert au compte d'épargne-logement les intérêts calculés sur les dépôts effectués par le souscripteur dans la limite de ce montant ; le surplus en capital et intérêts est remis à la disposition du souscripteur.

Art. R*315-33 ➔ Lorsque la transformation ci-dessus entraîne le transfert des sommes déposées au titre du plan d'épargne-logement à un compte d'épargne-logement au sens de la section I dont le souscripteur est déjà titulaire, ce transfert ne peut avoir pour effet de permettre un dépassement du montant maximum fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 315-4.

Dans cette éventualité, le transfert est limité à la différence entre le montant maximum des dépôts autorisé et le montant des sommes inscrites au compte d'épargne-logement. Le surplus en capital et intérêts est remis à la disposition du souscripteur. Une attestation d'intérêts acquis, calculés selon les modalités fixées à l'article R. 315-32 b, sur les sommes excédentaires est délivrée au souscripteur. Ces intérêts acquis sont pris en considération pour la détermination du montant du prêt d'épargne-logement auquel il peut prétendre.

Sous-section 2 : Attribution de prêts.

Art. R*315-34 ➔ Lorsque le plan d'épargne-logement est venu à terme, le souscripteur peut demander et obtenir un prêt. Pour les plans ouverts à compter du 1er mars 2011, le prêt d'épargne-logement ne peut être consenti au-delà d'un délai de cinq ans à compter de l'arrivée à terme du plan fixée contractuellement en application de l'article R. * 315-28. Le souscripteur peut d'autre part obtenir une attestation lui permettant de bénéficier d'une priorité pour l'attribution des primes et des prêts spéciaux prévus par les articles L. 311-1 à L. 311-3, L. 311-5, L. 311-6, L. 311-9, L. 312-1 et R. 324-1 s'il satisfait aux conditions exigées pour leur attribution.

Art. R*315-35 ➔ Pour la détermination du prêt prévu au premier alinéa de l'article précédent, il peut être tenu compte des intérêts acquis sur les plans et comptes d'épargne-logement du conjoint, des ascendants, descendants, oncles, tantes, frères, soeurs, neveux et nièces du bénéficiaire ou de son conjoint, des conjoints, des frères, soeurs, ascendants et descendants du bénéficiaire ou de son conjoint.

Chacun de ces plans d'épargne-logement doit être venu à terme.

Pour bénéficier des dispositions du présent article, le prêt doit être consenti par l'établissement où est domicilié le plan d'épargne-logement comportant le montant d'intérêts acquis le plus élevé lorsque les divers plans d'épargne-logement concernés ne sont pas souscrits dans le même établissement.

Art. R*315-36 ➔ Le taux d'intérêt du prêt est égal au taux d'intérêt servi aux dépôts effectués dans le cadre du plan d'épargne-logement.

Art. R*315-37 ➔ Le total des intérêts acquis pris en compte pour le calcul du montant du prêt, en application de l'article R. 315-12, est évalué à la date de venue à terme du plan d'épargne-logement.

Le coefficient maximum de conversion des intérêts prévu au deuxième alinéa dudit article est fixé à 2,5 en matière de plans d'épargne logement à l'exception des prêts destinés au financement de la souscription de parts des sociétés civiles de placement immobilier pour lesquels le coefficient maximum de conversion des intérêts est fixé à 1,5.

Art. R*315-38 ➔ L'attribution du prêt consenti au titre du plan d'épargne-logement ne fait pas d'obstacle à l'octroi, en vue du financement d'une même opération, du prêt consenti en application de l'article R. 315-7.

Toutefois, le montant cumulé des prêts ainsi consenti ne devra pas être supérieur au montant maximum fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 315-11.

Le cumul des prêts n'est possible que si ces prêts sont consentis par le même établissement.

Sous-section 3 : Retrait des fonds et primes d'épargne.

Art. R*315-39 ➔ *Le retrait des fonds après l'arrivée à terme laisse subsister le droit au prêt pendant un an dans la limite, pour les plans ouverts à compter du 1er mars 2011, du délai de cinq ans maximum prévu à l'article R. * 315-34. Les sommes inscrites au compte du souscripteur continuent à porter intérêt au taux fixé dans les conditions prévues à l'article R. * 315-29 durant la période comprise entre la date d'arrivée à terme du plan d'épargne-logement et celle du retrait effectif des fonds.*

*Pour les plans ouverts à compter du 1er mars 2011, la rémunération de l'épargne dans les conditions mentionnées à l'alinéa précédent est acquise dans la limite d'une durée de cinq ans à compter de l'arrivée à terme du plan fixée contractuellement en application de l'article R. * 315-28.A l'issue de cette échéance, et en l'absence de retrait des fonds, le plan d'épargne-logement devient un compte sur livret ordinaire qui n'est plus soumis aux dispositions de la présente section.*

Art. R*315-40 ➔ *Pour les plans ouverts avant le 1er janvier 1981, les souscripteurs d'un plan d'épargne logement reçoivent de l'Etat, lors du retrait des fonds, une prime d'épargne égale au montant des intérêts acquis. Pour les plans ouverts entre le 1er janvier 1981 et le 11 décembre 2002, cette prime est égale à un pourcentage, déterminé par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé du logement, des intérêts acquis à la date de venue à terme du plan.*

Pour les plans ouverts à compter du 12 décembre 2002, la prime d'épargne mentionnée à l'alinéa précédent est attribuée aux souscripteurs d'un plan d'épargne logement qui donne lieu à l'octroi du prêt mentionné à l'article R. 315-34, lors du versement de ce prêt. Pour les plans ouverts à compter du 1er mars 2011, la prime d'épargne mentionnée à l'alinéa précédent est, en outre, subordonnée à l'octroi d'un prêt d'un montant minimum de 5 000 euros. En outre, il est versé au souscripteur d'un plan d'épargne-logement bénéficiaire d'un prêt prévu à l'article R. 315-34 pour le financement des dépenses de construction, d'acquisition ou d'amélioration d'un logement destiné à son habitation personnelle une majoration de prime égale à un pourcentage par personne à charge du montant des intérêts acquis pris en compte pour le calcul du montant du prêt, déterminé par arrêté du ministre chargé de l'économie, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement. Seules ouvrent droit au bénéfice de cette majoration les personnes à charge vivant habituellement au foyer du bénéficiaire.

La prime d'épargne et le montant de la majoration ne peuvent pas dépasser un montant fixé par arrêté du ministre chargé de l'économie, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement.

Art. R*315-40-1 ➔ *Pour bénéficier de la majoration de prime prévue à l'article précédent, les souscripteurs d'un plan d'épargne-logement antérieur au 15 juin 1983 doivent souscrire, avant le 31 décembre 1983, un avenant majorant les versements mensuels, trimestriels ou semestriels d'un pourcentage minimum, fixé par l'arrêté prévu à l'article précédent dans la limite de 30 % du montant contractuel en vigueur à la date de publication du présent décret. Les versements ne peuvent être inférieurs à un montant fixé par le même arrêté.*

Si le plan d'épargne-logement vient à terme avant le 15 juin 1984, le bénéfice de la majoration est subordonné à la prorogation d'un an du terme du contrat.

Sous-section 4 : Dispositions diverses ou particulières aux départements d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon et à Mayotte

Art. R*315-41 ➔ *Les dispositions de la section I sont applicables aux plans d'épargne-logement, pour autant qu'il n'y est pas dérogé par la présente section.*

Art. R*315-41-1 ➔ *Les souscripteurs de plans d'épargne-logement ouverts antérieurement au 1er janvier 1981 dont le contrat n'a pas atteint le terme fixé soit à l'origine, soit par avenant de prorogation, ou dont le terme est intervenu depuis moins d'un an et qui n'ont pas encore retiré leurs fonds, peuvent prétendre au bénéfice des dispositions applicables aux contrats souscrits à compter du 1er janvier 1981.*

Leur option est constatée par un avenant qui doit intervenir entre le 1er février 1981 et le 31 décembre de la même année. Cet avenant prend effet du jour de sa signature.

Art. R*315-42 ➔ *Le décret en Conseil d'Etat prévu pour l'application de la section I et de la présente section est pris sur le rapport du ministre chargé des finances, du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des postes et télécommunications.*

Section 3 : Dispositions transitoires

Sous-section 2 : Epargne-construction.

Art. R315-69 ➡ Les comptes d'épargne-construction ouverts par les caisses d'épargne ordinaires fonctionnent dans les conditions prévues par les textes régissant ces organismes en tout ce qui n'est pas contraire aux dispositions des articles L. 315-19 à L. 315-32 et de la présente sous-section.

Les dispositions particulières, nécessaires en ce qui concerne les comptes ouverts auprès des organismes avec lesquels la caisse des dépôts et consignations a conclu un accord, sont réglées par cet accord.

Les fonds disponibles sont placés auprès du Crédit foncier de France. Celui-ci peut émettre dans le public des obligations revalorisables conformément à l'article L. 315-26 pour un montant fixé chaque année par le ministre chargé des finances.

Art. R315-70 ➡ Le taux d'intérêt applicable aux comptes d'épargne-construction est fixé par arrêté conjoint du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation, après avis de la commission de surveillance de la caisse des dépôts et consignations.

Les variations de ce taux ont lieu par fraction indivisible de 0,25 p. 100.

Art. R315-71 ➡ Le taux d'intérêt alloué par la caisse des dépôts et consignations pour les sommes qui lui sont remises au titre de l'épargne-construction est celui versé aux déposants, augmenté de 0,50 p. 100, en vue de permettre aux caisses d'épargne et autres organismes agréés de faire face à leurs frais de gestion.

Art. R315-72 ➡ La caisse des dépôts et consignations crée un fonds de réserve de l'épargne-construction auquel sont affectés, notamment :

- 1° L'excédent du revenu des placements effectués par la caisse des dépôts et consignations et du compte courant avec le Trésor sur les intérêts servis chaque année aux caisses d'épargne et aux organismes agréés ;
- 2° Le produit des revalorisations des placements effectués auprès du Crédit foncier de France ;
- 3° Les intérêts et les primes d'amortissement provenant de ce fonds lui-même ;
- 4° Les retenues d'intérêts imposées aux titulaires de plusieurs comptes, en application de l'article L. 315-25 ;
- 5° Le montant des sommes prescrites à l'égard des déposants ;
- 6° Le cas échéant, les versements provenant de la mise en jeu de la garantie de l'Etat.

Art. R315-73 ➡ Peuvent seules être imputées sur le fonds de réserve de l'épargne-construction :

- 1° Les bonifications d'épargne prévues à l'article L. 315-21 ;
- 2° Après avis de la commission de surveillance de la caisse des dépôts et consignations :
 - a) Les pertes, soit en capital, soit en intérêts, qui viendraient à résulter, pour la caisse des dépôts et consignations ou le Crédit foncier de France, de la gestion ou du placement, notamment en obligations et en prêts, des fonds provenant des comptes d'épargne-construction ;
 - b) Les sommes à prélever, soit à titre définitif, soit à titre d'avances, pour faire face aux pertes constatées par les caisses d'épargne ou les autres organismes agréés dans la gestion des comptes d'épargne-construction.

Art. R315-74 ➡ Une commission instituée auprès du ministre chargé des finances, et qui se réunit au moins une fois par an, a qualité pour formuler toutes suggestions ou tous vœux ayant pour objet l'épargne-construction. Les administrations intéressées peuvent, de leur côté, provoquer l'avis de la commission sur toutes questions ayant le même objet.

Cette commission est composée comme suit :

- deux membres de l'Assemblée nationale et un membre du Sénat désignés par ces assemblées, sur la proposition des commissions des finances ;
- une personne qualifiée par sa compétence en matière d'institutions de prévoyance, désignée par le ministre chargé des finances ;
- une personne qualifiée par sa compétence en matière de construction, désignée par le ministre chargé de la construction et de l'habitation ;
- le président de la commission supérieure et le président de la conférence générale des caisses d'épargne ;
- le gouverneur du Crédit foncier de France ou son suppléant ;
- le directeur général de la caisse des dépôts et consignations ou son suppléant ;
- le directeur de la caisse nationale d'épargne ou son suppléant ;
- deux représentants des organismes agréés mentionnés à l'article L. 315-19 désignés par le Conseil national du crédit ;

- le directeur du budget ou son suppléant ;
- le directeur du Trésor ou son suppléant ;
- deux représentants du ministre chargé de la construction et de l'habitation ;
- un représentant du ministre chargé des finances ;
- un représentant du ministre chargé de l'agriculture.

La commission élit son président et un vice-président.

Un administrateur civil du ministère chargé des finances remplit les fonctions de secrétaire, avec voix consultative.

Art. R315-75 ➔ La bonification d'épargne prévue à l'article L. 315-21 est acquise au déposant, pour chaque somme déposée, lors de son remboursement effectué pour l'un des investissements prévus audit article.

L'utilisation cumulée de plusieurs comptes peut être faite en vue de la construction d'un seul logement lorsque les titulaires de ces comptes sont au nombre des personnes énumérées à l'article 10, 7°, de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée.

Art. R315-76 ➔ Pour le calcul de la bonification, chaque somme versée est multipliée par l'indice du coût de la construction à l'époque du retrait et divisée par le même indice à l'époque du versement. Dans le cas où la somme ainsi trouvée est supérieure au montant versé, la différence constitue la bonification d'épargne.

Dans la métropole, l'indice du coût de la construction est établi trimestriellement par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Il est publié au Journal officiel. Il est applicable aux versements et retraits opérés dans les trois mois suivant l'expiration du trimestre qu'il concerne.

Dans les départements d'outre-mer, si les prix ne sont pas constatés par l'Institut national de la statistique et des études économiques, les variations du coût de la construction sont constatées dans les conditions qui sont fixées par arrêté préfectoral.

Les intérêts des fonds déposés sont considérés comme des versements effectués le 31 décembre de l'année au cours de laquelle ils ont été produits ; ceux correspondant à l'année de liquidation du compte ne donnent pas lieu à bonification d'épargne.

Art. R315-77 ➔ Tout remboursement partiel effectué sur le compte d'épargne-construction porte, quel que soit le motif du retrait, sur les sommes les plus anciennement versées. Lorsqu'il a pour objet l'un des investissements prévus à l'article L. 315-20, il ne peut être inférieur à un minimum fixé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Art. R315-78 ➔ Les demandes de remboursement, présentées en vue d'un investissement dans la construction, doivent être établies selon un modèle fixé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

La somme dont le remboursement est demandé peut faire l'objet de plusieurs retraits partiels, dont le premier ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de la demande et dont chacun est liquidé dans les conditions prévues à l'article précédent.

Art. R315-79 ➔ Le premier retrait effectué en vue d'un investissement dans la construction ne peut intervenir, sauf s'il a pour objet l'acquisition préalable d'un terrain en vue d'une opération de construction, que sur présentation d'une copie conforme du permis de construire.

Dans les communes où il n'existe pas de permis de construire ou une réglementation équivalente, l'épargnant doit justifier par la production de toutes pièces utiles de l'usage qu'il entend faire des sommes demandées.

Dans le cas où les travaux prévus comportent la remise en état d'habitabilité d'un logement existant, il peut être suppléé au permis de construire par une attestation du maire, certifiant la nécessité de cette remise en état.

Dans le cas où la construction n'est pas entreprise directement par l'épargnant, le premier retrait est subordonné à la production d'une copie certifiée conforme d'un extrait du contrat intervenu avec le maître de l'oeuvre en vue de la construction d'un logement au profit de l'épargnant.

Art. R315-80 ➔ Jusqu'à présentation des justifications mentionnées à l'article R. 315-81, les retraits ne peuvent excéder un pourcentage du montant du compte et de la bonification y afférente, qui sera fixé par arrêté des ministres intéressés, sans pouvoir être inférieur au montant nominal des versements.

Toutefois, le montant des retraits peut atteindre l'intégralité du montant du compte et de la bonification y afférente, lorsque la demande de remboursement est assortie, soit d'une caution donnée par l'employeur du titulaire du compte, ou de toute autre caution solvable, soit lorsque le remboursement est effectué par l'intermédiaire d'un organisme d'habitations à loyer modéré.

Si le retrait intervient en vue de l'acquisition préalable d'un terrain à bâtir, le montant de ce retrait ne peut excéder la valeur nominale des versements effectués depuis la création du compte. La bonification y afférente sera versée ultérieurement sur présentation d'une copie conforme du permis de construire ou de l'un des autres documents mentionnés à l'article R. 315-79.

Art. R315-81 ➡ Le versement du reliquat du compte et de la bonification y afférente est subordonné à la production par l'intéressé du certificat de conformité institué par la législation relative au permis de construire et des mémoires justificatifs des travaux.

Dans le cas où les travaux exécutés n'exigent pas le permis de construire, un certificat du maire attestant l'exécution des travaux peut tenir lieu du certificat de conformité.

Dans le cas où la construction n'est pas entreprise directement par l'épargnant, celui-ci doit justifier, par la production de toutes pièces utiles, de l'utilisation des sommes retirées aux fins prévues dans sa demande.

Art. R315-82 ➡ Les travaux doivent être entrepris dans un délai de six mois à compter du premier retrait effectué en vue d'un investissement dans la construction.

Les justifications prévues à l'article R. 315-81 doivent être fournies dans un délai de deux ans à compter de la même date.

A défaut de l'observation de l'un ou de l'autre de ces délais, la caisse des dépôts et consignations peut poursuivre le remboursement de la bonification d'épargne indûment versée, augmentée des intérêts au taux légal courus depuis la même date.

Chapitre VI : Contrôle.

Art. R316-1 ➡ Le délai maximum prévu à l'article L. 316-1 et durant lequel les bénéficiaires d'une aide à la construction d'un logement doivent justifier de son occupation est d'un an.

L'autorité administrative compétente pour accorder un délai supplémentaire dans les cas prévus audit article, alinéa 2, est le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Art. R316-2 ➡ Les agents du ministère chargé de la construction et de l'habitation auxquels les administrations fiscales et les services déconcentrés du Trésor sont habilités à fournir les renseignements prévus à l'article L. 316-2 doivent avoir un grade au moins équivalent à celui d'inspecteur-adjoint des impôts et être commissionnés à cet effet par le ministre chargé de la construction et de l'habitation ou par le directeur départemental de l'équipement.

Art. R316-3 ➡ Les programmes de construction de logements réalisés par les services publics civils ou militaires ou les entreprises nationales sont placés sous le contrôle technique du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Les prix de revient de ces constructions ne peuvent excéder de plus de 25 p. 100 les prix de revient fixés pour les logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré. Toutefois, des dérogations peuvent être exceptionnellement accordées par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Chapitre VII : Avances aidées par l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements en accession à la propriété.

Art. R317-1 ➡ Il est créé une aide pour l'accession à la propriété destinée aux personnes physiques qui acquièrent un logement en vue de l'occuper à titre de résidence principale et qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt. Toutefois, cette dernière condition n'est pas applicable aux personnes qui acquièrent un logement adapté en vue de son occupation à titre de résidence principale par une personne handicapée physique. Cette condition n'est pas non plus applicable aux personnes qui sont indemnisées au titre de leur logement soit dans le cadre de la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, soit en application de l'article L. 122-7 du Code des

assurances pour des dommages causés par les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans ou cyclones, dès lors qu'elles présentent une demande d'aide dans le délai de deux ans suivant la date de publication de l'arrêté de constatation de l'état de catastrophe naturelle ou de la survenue du sinistre et qu'elles attestent que les dommages affectant leur logement nécessitent la réalisation sur un autre site d'une nouvelle construction. Cette aide est mise en place par les établissements de crédit conventionnés à cet effet sous forme d'avance remboursable ne portant pas intérêt. L'Etat verse une subvention aux établissements de crédit destinée à compenser l'absence d'intérêt.

Nota : Décret 2000-104 2000-02-08 art. 10 : Les dispositions de l'article 1er du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter de la date de publication du présent décret.

Art. R317-2 ➡ L'avance prévue à l'article **R. 317-1** peut être accordée pour financer les opérations suivantes :

1° La construction de logements, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ces logements, ou l'acquisition de ces logements en vue de leur première occupation ; l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation est assimilé à la construction de logements ;
2° L'acquisition de logements en vue de leur amélioration et les travaux d'amélioration correspondants, le montant de ces travaux devant être au moins égal à une fraction du coût total de l'opération, fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement ;
3° L'acquisition de logements faisant l'objet d'un contrat régi par les dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, prévoyant un paiement fractionné du prix et dont la durée n'excède pas huit ans lorsque cette acquisition porte sur des opérations mentionnées au 1° ou au 2° du présent article. Dans ce cas, l'avance est versée à la date de la levée d'option.

Ces opérations comprennent la construction ou l'acquisition simultanée des dépendances de ces logements, dans des limites fixées par arrêté du ministre chargé du logement.

Section 1 : Conditions d'attribution de l'avance.

Art. R317-3 ➡ Pour les opérations visées à l'article **R. 317-2**, les bénéficiaires de l'avance sont les personnes physiques mentionnées à l'article **R. 317-1** et dont l'ensemble des ressources est au plus égal à un montant déterminé, en fonction de la composition familiale et de la localisation du logement, par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement. Cet arrêté fixe également les modalités générales de contrôle de ces ressources.

Chacune des personnes physiques composant le ménage accédant à la propriété doit fournir les pièces justificatives attestant de son lieu de résidence principale et apporter la preuve qu'elle n'en a pas été propriétaire au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt.

Art. R317-4 ➡ Il ne peut être accordé qu'une avance par opération et par ménage.

Art. R317-5 ➡ Pour l'application de l'article **R. 317-1**, sont considérés comme résidences principales les logements occupés au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, par les personnes accédant à la propriété, visées à l'article **R. 317-3**.

Cette occupation doit être effective dans le délai maximum d'un an suivant, soit la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition du logement si celle-ci est postérieure à ladite déclaration.

Ce délai peut être porté à six ans lorsque le logement est destiné à être occupé par le bénéficiaire de l'avance dès sa mise à la retraite, à condition qu'il soit loué dans des conditions prévues par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa du présent article et tant que l'avance n'est pas totalement remboursée, lorsque les bénéficiaires de l'avance définie à l'article **R. 317-1** du présent chapitre ne peuvent plus, pour des raisons professionnelles ou familiales, destiner leur logement à leur résidence principale, ils peuvent le donner en location, dans des conditions fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa du présent article et de l'article **R. 317-1**, les bénéficiaires de l'avance qui ne peuvent plus, pour des raisons professionnelles, destiner leur logement à leur résidence principale peuvent solliciter l'octroi d'une avance pour l'acquisition d'une nouvelle résidence principale, sous réserve du remboursement préalable du capital restant dû de l'avance initiale. La nouvelle avance est octroyée dans les conditions du présent chapitre appréciées à la date de la nouvelle demande.

L'établissement de crédit qui a octroyé la première avance reverse à l'organisme visé à l'article [R. 312-3-1](#) du présent code, pour le compte de l'Etat, une fraction de la subvention destinée à compenser l'absence d'intérêt, déterminée en fonction de la durée résiduelle de l'avance au moment de son remboursement anticipé.

[Art. R317-6](#) ➔ Toute mutation entre vifs des logements financés avec l'aide de l'avance prévue à l'article [R. 317-1](#) du présent code entraîne le remboursement intégral du capital restant dû de l'avance, au plus tard au moment de l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Chaque mutation doit être signalée à l'établissement prêteur dans le même délai.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, les bénéficiaires de l'avance prévue à l'article [R. 317-1](#) du présent code peuvent en conserver le bénéfice lorsqu'ils acquièrent, conformément aux dispositions de l'article [R. 317-2](#), un autre logement en vue de l'occuper à titre de résidence principale.

[Art. R317-7](#) ➔ Les personnes bénéficiant de l'avance définie à l'article [R. 317-1](#) ne peuvent bénéficier pour un même logement des dispositions des articles [R. 321-12](#) à [R. 321-22](#) et [R. 331-32](#) à [R. 331-62](#). Toutefois, cette disposition n'est pas applicable pour les travaux d'accessibilité de l'immeuble et d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées ou à mobilité réduite, lorsque le handicap survient postérieurement à l'entrée dans les lieux.

Section 2 : Caractéristiques financières de l'avance.

[Art. R317-8](#) ➔ Le montant de l'avance ne peut excéder 20 p. 100 du coût de l'opération retenu dans la limite d'un prix maximal déterminé en fonction de la composition familiale du ménage bénéficiaire et de la localisation du logement. Le taux mentionné à l'alinéa précédent est porté à 30 % dans les zones urbaines sensibles et dans les zones franches urbaines mentionnées à l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Les conditions d'application du présent article sont fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement.

Nota : Décret 2000-1338 2000-12-26 art. 2 : Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2001.

[Art. R317-9](#) ➔ Le montant de l'avance ne peut être supérieur à 50 p. 100 du montant du ou des autres prêts, d'une durée supérieure à deux ans, concourant au financement de l'opération.

[Art. R317-10](#) ➔ Les conditions de remboursement de l'avance sont déterminées en fonction des ressources du bénéficiaire et tiennent compte des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis par l'établissement de crédit pour la même opération. Un arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement fixe les conditions d'application du présent article.

[Art. R317-11](#) ➔ L'établissement prêteur apprécie sous sa propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par les ménages demandant l'octroi de l'avance.

[Art. R317-12](#) ➔ L'avance est versée au vendeur ou au cocontractant de l'acquéreur par l'établissement de crédit pour le compte du bénéficiaire.

Section 3 : Conventions avec les établissements de crédit.

[Art. R317-13](#) ➔ Seuls les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'Etat, conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement, sont habilités à accorder les avances prévues à l'article [R. 317-1](#).

Cette convention est signée au nom de l'Etat par le ministre chargé de l'économie et des finances.

[Art. R317-14](#) ➔ Le ministre chargé de l'économie et des finances et le ministre chargé du logement sont autorisés à confier la gestion de la subvention versée par l'Etat en application de l'article [R. 317-1](#) à l'organisme mentionné à l'article [R. 312-3-1](#) du présent code. Les relations entre l'Etat et cet organisme sont définies par une convention approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement qui précise notamment les conditions dans lesquelles cet organisme participe au contrôle de l'application des dispositions du présent chapitre.

Les établissements de crédit doivent conclure avec l'organisme gestionnaire de la subvention une convention conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement.

Section 4 : Garantie des prêts.

Art. R317-15 ➔ Les avances prévues à l'article **R. 317-1** peuvent bénéficier de la garantie de l'Etat mentionnée au troisième alinéa de l'article **L. 312-1** du **Code de la construction et de l'habitation**, dans les conditions prévues aux articles **R. 312-3-1** à **R. 312-3-3**.

Cette garantie est obligatoire lorsque l'établissement de crédit accorde, en complément de l'avance, un prêt conventionné garanti par l'Etat en application de l'article **R. 312-3-1**.

Section 5 : Contrôle.

Art. R317-16 ➔ Le contrôle des conditions d'application des dispositions du présent chapitre est exercé par le ministre chargé de l'économie et des finances, le ministre chargé du budget et le ministre chargé du logement.

Art. R317-17 ➔ Si, pendant la durée de remboursement de l'avance, et tant que celle-ci n'est pas intégralement remboursée, les conditions fixées par le présent chapitre ne sont pas respectées, l'organisme mentionné à l'article **R. 312-3-1** exige de l'établissement de crédit, pour le compte de l'Etat, dans un délai d'un mois, le remboursement de la subvention indûment perçue majorée de 10 p. 100. L'établissement de crédit doit prévoir, dans son contrat de prêt, de faire supporter les conséquences de ce remboursement au bénéficiaire en cas de non-respect par celui-ci des conditions fixées par le présent chapitre.

Par exception, lorsque les conditions relatives à la justification des ressources déclarées par le bénéficiaire ne sont pas respectées par celui-ci, le ministre chargé du logement, saisi par l'organisme mentionné à l'article **R. 312-3-1**, exige du bénéficiaire le remboursement de l'avantage indu majoré de 25 %.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie, des finances et de l'industrie, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement.

Section 6 : Dispositions spécifiques aux départements d'outre-mer.

Art. R317-18 ➔ Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux avances accordées pour financer des logements situés dans les départements d'outre-mer dans les conditions fixées à la présente section.

Art. R317-19 ➔ Pour les opérations mentionnées à l'article **R. 317-2**, les bénéficiaires de l'avance sont les personnes physiques dont l'ensemble des ressources est au plus égal à un montant déterminé, en fonction de la composition familiale et de la localisation du logement, par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé du logement et du ministre chargé du budget.

Art. R317-20 ➔ Pour les ménages dont les ressources sont supérieures à 70 % des plafonds de ressources prévus à l'article **R. 317-19**, le montant de l'avance ne peut excéder 25 % du coût total de l'opération retenu dans la limite d'un prix maximal déterminé en fonction de la composition familiale du ménage bénéficiaire et de la localisation du logement.

Pour les ménages dont les ressources sont au plus égales à 70 % du plafond de ressources prévu à l'article **R. 317-19** le montant de l'avance ne peut excéder 40 % du coût de l'opération retenu dans la limite d'un coût maximal déterminé en fonction de la composition familiale du ménage bénéficiaire et de la localisation du logement.

Les quotités de l'avance aidée prévues au présent article sont majorées de 5 % dans les zones franches urbaines définies au B du 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 modifiée du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Les conditions d'application du présent article sont fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé du logement et du ministre chargé du budget.

Art. R317-21 ➔ Les dispositions de l'article **R. 317-9** ne s'appliquent pas à la présente section.

Art. R317-22 ➡ Les conditions de remboursement de l'avance sont déterminées en fonction des ressources du bénéficiaire et tiennent compte des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis par l'établissement de crédit pour la même opération.

Un arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé du logement et du ministre chargé du budget fixe les conditions d'application du présent article.

Art. R317-23 ➡ Le ministre chargé de l'économie et des finances, le ministre chargé de l'outre-mer et le ministre chargé du logement sont autorisés à confier la gestion de la subvention versée par l'Etat en application de l'article R. 317-1 à l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 du présent code.

Les relations entre l'Etat et cet organisme sont définies par une convention, approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé du logement et du ministre chargé du budget, qui précise notamment les conditions dans lesquelles cet organisme participe au contrôle des dispositions d'application de la présente section.

Art. R317-24 ➡ La garantie prévue au deuxième alinéa de l'article R. 317-15 est obligatoire lorsque l'établissement de crédit accorde, en complément de l'avance, prêt conventionné garanti par l'Etat en application de l'article R. 312-3-1.

Section 7 : Mise en extinction de l'avance.

Art. R317-25 ➡ Les établissements de crédit conventionnés pour délivrer les avances prévues à l'article R. 317-1 ne peuvent plus émettre d'offre de prêt à compter du 1er février 2005.

Les offres de prêt antérieures à cette date n'ayant pas fait l'objet d'une acceptation avant le 1er juin 2005 seront frappées de caducité.

Chapitre VIII : Avances remboursables sans intérêt pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements en accession à la propriété

Art. R318-1 ➡ La condition prévue au c du I de l'article 244 quater J du *Code général des impôts* est remplie lorsque la résidence principale du bénéficiaire de l'avance remboursable a été rendue inhabitable de façon définitive du fait d'une catastrophe entraînant l'application :

- soit de la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles ;
- soit de l'article L. 122-7 du *Code des assurances* pour des dommages causés par les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans ou cyclones ;
- soit du premier alinéa de l'article L. 128-1 du *Code des assurances* pour des dommages dus à des catastrophes technologiques.

La demande d'avance doit être présentée dans le délai de deux ans suivant la date de publication de la décision de constatation de l'état de catastrophe ou la survenance du sinistre et être accompagnée d'une attestation selon laquelle les dommages affectant le logement nécessitent la réalisation sur un autre site d'une nouvelle construction ou l'acquisition d'un nouveau logement.

Art. R318-2 ➡ L'avance peut être accordée pour financer les opérations suivantes :

1° La construction d'un logement, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement, ou l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ; l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation est assimilé à la construction d'un logement ;

2° L'acquisition d'un logement ayant déjà été occupé et, le cas échéant, les travaux d'amélioration nécessaires ;

3° L'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat régi par les dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière lorsque cette acquisition porte sur des opérations mentionnées au 1° ou au 2° du présent article. Dans ce cas, l'avance est accordée au vu des ressources de l'accédant à la date de la levée d'option.

Ces opérations peuvent comprendre la construction ou l'acquisition simultanée de dépendances dont la liste est fixée par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie et des finances. Sont qualifiés de "neufs", au sens du présent chapitre, les logements mentionnés au 1°, ainsi que ceux mentionnés au 3° lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option. Les autres logements sont qualifiés d'"anciens".

Section 1 : Conditions d'attribution de l'avance.

Art. R318-4 → L'emprunteur doit, au moment de la demande d'avance, fournir les pièces justificatives attestant de son lieu de résidence principale et apporter la preuve qu'il n'en a pas été propriétaire au cours des deux dernières années précédant l'offre d'avance.

L'attribution de l'avance est déterminée en fonction du montant total des ressources de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement financé, du nombre de ces personnes et de la localisation du logement selon les zones A, B ou C mentionnées aux articles 2 duodécies, 2 duodécies A et 2 terdecies A de l'annexe III au *Code général des impôts*.

Le montant total de ces ressources ne peut excéder des plafonds fixés par décret.

Art. R318-5 → Pour l'appréciation des plafonds fixés à l'article *R. 318-4*, dans le cas visé au douzième alinéa de l'article 244 quater J du *Code général des impôts*, pour le calcul du revenu fiscal de référence au sens du 1° du IV de l'article 1417, les revenus du foyer fiscal qui ne peuvent être individualisés sur l'avis d'imposition sont affectés pour moitié au contribuable et pour moitié au conjoint ou en totalité au contribuable en l'absence de conjoint. Un arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'économie et des finances précise les documents fiscaux, le cas échéant par catégorie de contribuables, ainsi que les autres documents et déclarations qui doivent être fournis par l'emprunteur à l'appui de sa demande d'avance et les conditions dans lesquels ces documents doivent être transmis.

Nota : Décret n° 2010-912 du 3 août 2010 art 2 : Les dispositions du présent article sont applicables aux avances remboursables émises à compter du 1er juillet 2010

Art. R318-6 → Il ne peut être accordé qu'une avance par opération au sens de l'article *R. 318-2*.

Tant que l'avance sans intérêt n'est pas intégralement remboursée, un logement acquis avec l'aide de l'Etat ne peut être :

- ni transformé en locaux commerciaux ou professionnels ;
- ni affecté à la location saisonnière ou en meublé ;
- ni utilisé comme résidence secondaire ;
- ni utilisé à titre d'accessoire du contrat de travail.

En cas de destruction du logement avant le terme prévu au deuxième alinéa, le maintien de l'avance est subordonné à sa reconstruction dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre.

Art. R318-7 → Est considéré comme résidence principale, au sens du présent chapitre, un logement occupé au moins huit mois par an, sauf en cas d'obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, par l'emprunteur et les personnes visées au deuxième alinéa de l'article *R. 318-4*.

Tant que l'avance n'est pas totalement remboursée, l'emprunteur ne peut proposer le logement à la location que dans les conditions suivantes :

- la location, d'une durée maximale de six ans, doit résulter de la survenance de l'un des faits suivants : mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé ; décès ; divorce ; dissolution d'un pacte civil de solidarité ; invalidité ou incapacité reconnue par la délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article *L. 241-3* du *Code de l'action sociale et des familles* ; chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'institution mentionnée à l'article *L. 5312-1* du *Code du travail* ;
- le logement ne peut être loué qu'à un locataire dont les ressources, à la date d'entrée dans les lieux, satisfont aux conditions prévues par l'article *R. 318-4* déterminées dans les conditions de l'article *R. 318-5* ;
- les loyers annuels ne peuvent excéder 5 % du coût de l'opération, limité au prix maximum d'opération mentionné à l'article *R. 318-10*, ce dernier étant révisé au moment de la mise en location en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) ;

-l'évolution du loyer mensuel obéit aux révisions prévues par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ;
 -la location fait l'objet d'une déclaration par l'emprunteur à l'établissement de crédit ainsi que, le cas échéant, à l'organisme payeur de l'allocation personnalisée au logement prévue aux articles [R. 351-1](#) et suivants du présent code.

L'occupation d'un logement ayant bénéficié d'une avance sans intérêt doit être effective dans le délai maximum d'un an suivant soit la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition du logement si celle-ci est postérieure. Ce délai peut être porté à six ans lorsque le logement est destiné à être occupé par l'emprunteur à compter de la date de son départ à la retraite, à condition que le logement soit loué pendant ce délai dans les conditions prévues aux six alinéas précédents.

[Art. R318-8](#) ➔ Toute mutation entre vifs des logements financés avec l'aide de l'avance prévue à l'article [R. 318-1](#) du présent chapitre entraîne le remboursement intégral du capital de l'avance restant dû, au plus tard au moment de l'accomplissement des formalités de publicité foncière de la mutation. La mutation doit être déclarée à l'établissement de crédit dès la signature de l'acte authentique qui la constate.

Toutefois, l'emprunteur peut conserver le bénéfice de l'avance, sous la forme d'un transfert du capital restant dû, s'il acquiert un autre logement répondant aux critères définis à l'article [R. 318-2](#) en vue de l'occuper à titre de résidence principale. Cette disposition est applicable aux bénéficiaires de l'avance prévue à l'article [R. 317-1](#).

[Art. R*318-9](#) ➔ L'emprunteur ne peut bénéficier des dispositions des articles [R. 321-12](#) à [R. 321-22](#) que pour les travaux d'accessibilité de l'immeuble et d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées ou à mobilité réduite, lorsqu'une personne occupant le logement est atteinte d'un handicap postérieurement à l'entrée dans les lieux.

Nota : Décret n° 2008-1365 du 19 décembre 2008 article 5 : Les dispositions du présent décret sont applicables aux avances remboursables émises à compter du 15 janvier 2009.

Section 2 : Caractéristiques financières de l'avance.

[Art. *R318-10](#) ➔ Le montant de l'avance est égal au montant de base de l'avance éventuellement majoré. 1° Le montant de base de l'avance est égal à la moins élevée des sommes résultant des deux calculs suivants : a) 20 % du coût de l'opération retenu dans la limite d'un montant maximum déterminé en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de la localisation du logement selon le zonage mentionné à l'article [R. 318-4](#) et du caractère neuf ou ancien du logement. Le montant maximum susmentionné est fixé par décret en fonction de la composition du ménage, de la localisation du logement et du caractère neuf ou ancien du logement. Ce taux est porté à 30 % dans les zones urbaines sensibles et dans les zones franches urbaines mentionnées à l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. b) 50 % du montant du ou des autres prêts, d'une durée supérieure à deux ans, concourant au financement de l'opération ; 2° Lorsque l'emprunteur est éligible à la majoration mentionnée au seizième alinéa du I de l'article 244 quater J du [Code général des impôts](#), le montant de base de l'avance est majoré d'un montant dépendant du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de son lieu d'implantation. Le montant de la majoration est fixé par décret en fonction de la composition du ménage et de la localisation du logement ; 3° Lorsque l'emprunteur est éligible à la majoration mentionnée au dix-septième alinéa du I de l'article 244 quater J du [Code général des impôts](#), le montant de base de l'avance est majoré d'un montant dépendant du nombre de personnes destinées à occuper le logement. Le montant de la majoration est fixé par décret en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement. La ou les majorations ne peuvent avoir pour effet de porter le montant de l'avance et du ou des autres prêts, d'une durée supérieure à deux ans, concourant au financement de l'opération au-delà du coût total de l'opération défini à l'article [R. *318-11](#).

Nota : Décret n° 2010-912 du 3 août 2010 art 2 : Les dispositions du présent article sont applicables aux avances remboursables émises à compter du 1er janvier 2011.

[Art. *R318-10-1](#) ➔ Les conditions fixées par le seizième alinéa du I de l'article 244 quater J du [Code général des impôts](#) à l'octroi de la majoration prévues par ces dispositions s'entendent comme il suit :

- Sont considérés comme des logements neufs, au sens de ces dispositions, les logements répondant à la définition fixée au sixième alinéa de l'article [R. 318-2](#) ;
- La condition relative à l'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 est remplie lorsque cette aide revêt l'une des formes suivantes :

- une subvention, sous réserve que le montant de la subvention soit supérieur ou égal à un seuil fixé par décret en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de la localisation du logement ;
- une bonification permettant l'octroi d'un prêt ne portant pas intérêt ou portant intérêt à un taux réduit par rapport aux conditions du marché, sous réserve que le coût de la bonification supporté par la collectivité soit supérieur ou égal au seuil mentionné à l'alinéa précédent.

Dans le cas où l'emprunteur bénéficie de plusieurs aides sous la forme de subventions ou de bonifications mentionnées aux deux alinéas précédents, le dépassement du seuil susmentionné est apprécié en prenant en compte le total de ces aides ;

- une mise à disposition par bail emphytéotique ou bail à construction du terrain d'implantation du logement, sous réserve que le bail ne prévoise pas le versement d'un loyer ou d'une redevance supérieur à 15 euros par an.

L'emprunteur apporte la preuve de l'octroi de l'aide et, le cas échéant, du dépassement du seuil ci-dessus mentionné au moyen de documents définis par arrêté et établis par la collectivité ou le groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement ;

c) La condition relative aux ressources de l'emprunteur est déterminée en fonction du montant total des ressources de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement financé, du nombre de ces personnes et de la localisation du logement, les ressources étant appréciées dans les conditions prévues aux neuvième à douzième alinéas du I de l'article 244 quater J du [Code général des impôts](#) et à l'article [R. 318-5](#). Le montant total de ces ressources ne peut excéder des plafonds définis par décret.

[Art. R318-11](#) → I.-Le coût total de l'opération, toutes taxes comprises, comprend :

- la charge foncière ou la charge immobilière, les honoraires de géomètre et les taxes afférentes, à l'exclusion des frais d'acte notarié et des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir ou les immeubles anciens ;
- les honoraires de négociation restant, le cas échéant, à la charge de l'acquéreur ;
- le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation, à l'exception des montants financés au moyen de l'avance prévue au chapitre IX du présent titre ;
- les frais relatifs à l'assurance de responsabilité mentionnée à l'article [L. 241-1](#) du [Code des assurances](#) ou à l'assurance de dommages mentionnée à l'article [L. 242-1](#) du même code ;
- les taxes afférentes à la construction mentionnées aux articles 1585 A, 1599 octies, 1599 B et 1599-0 B du [Code général des impôts](#) et de l'article [L. 142-2](#) du [Code de l'urbanisme](#).

II.-Lorsque l'acquisition est accompagnée de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans un délai de trois ans à compter de la date d'émission de l'offre d'avance. L'emprunteur doit transmettre, dès réception, les factures correspondantes à l'établissement de crédit ayant accordé l'avance. Les factures sont conservées au dossier de prêt.

Nota : Décret n° 2010-912 du 3 août 2010 art 2 : Les dispositions du présent article sont applicables aux avances remboursables émises à compter du 1er juillet 2010.

[Art. R*318-12](#) → Les conditions de remboursement de l'avance sont déterminées à la date d'émission de l'offre d'avance en fonction de la localisation du logement, selon le zonage mentionné à l'article [R. 318-4](#), du caractère neuf ou ancien du logement, et des ressources de l'emprunteur, déterminées dans les conditions prévues aux alinéas 8 à 13 du I de l'article 244 quater J du [Code général des impôts](#) et à l'article [R. 318-5](#) ci-dessus. Elles tiennent également compte des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis, le cas échéant, pour la même opération. Le remboursement de l'avance s'effectue, selon les ressources de l'emprunteur, soit en une seule période lorsque l'amortissement ne donne lieu à aucun différé, soit en deux périodes lorsqu'il y a un différé sur une fraction ou sur la totalité de son montant. Dans ce dernier cas, les sommes ayant fait l'objet d'un différé sont remboursées au cours de la seconde période. Pour chaque période, le remboursement s'effectue par mensualités constantes. La fraction de l'avance faisant l'objet du différé et la durée de la seconde période de remboursement sont fixées par décret en fonction des ressources de l'emprunteur. Lorsque l'emprunteur bénéficie d'une avance assortie d'un différé de remboursement, la durée de ce différé ne peut excéder la plus longue des durées des prêts contractés, le cas échéant, pour la même opération. La durée de la période de remboursement ou, s'il y a lieu, de différé, peut être réduite à la demande de l'emprunteur, sans pouvoir être inférieure à six ans.

Nota : Décret n° 2008-1365 du 19 décembre 2008 article 5 : Les dispositions du présent décret sont applicables aux avances remboursables émises à compter du 15 janvier 2009.

[Art. R318-13](#) → L'établissement de crédit apprécie sous sa propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur demandant l'avance.

Section 3 : Compensation par l'Etat de l'absence d'intérêts.

Art. R318-14 → Le montant du crédit d'impôt accordé à l'établissement de crédit pour compenser l'absence d'intérêts de l'avance est calculé en appliquant au montant de l'avance un taux S , fixé en fonction des ressources de l'emprunteur déterminées dans les conditions prévues aux alinéas huit à treize du I de l'article 244 quater J du **Code général des impôts** et à l'article **R. 318-5** ci-dessus, conformément aux dispositions de l'article **R. 318-16**.

Toutefois, lorsque la durée de la période de remboursement ou, s'il y a lieu, de différé est réduite à la demande de l'emprunteur ou plafonnée en fonction de la plus longue des durées de prêts contractés pour la même opération, le montant du crédit d'impôt tient compte de cette réduction, conformément aux dispositions de l'article **R. 318-16**. Dans ce cas, le calcul est effectué en arrondissant la durée de cette période au multiple de six mois inférieur.

Art. R*318-15 → La durée de la période de remboursement ou, s'il y a lieu, de différé, ne peut excéder les durées fixées par décret et en fonction des ressources de l'emprunteur, de la localisation du logement selon le zonage mentionné à l'article **R. 318-4**, ainsi que du caractère neuf ou ancien du logement.

Nota : Décret n° 2008-1365 du 19 décembre 2008 article 5 : Les dispositions du présent décret sont applicables aux avances remboursables émises à compter du 15 janvier 2009.

Art. R318-16 → Le taux S prévu à l'article **R. 318-14** est obtenu en arrondissant à la quatrième décimale le résultat de la formule : $X \times (1 + Y)$ dans laquelle :

X est la somme des valeurs, actualisées à un taux d'intérêt $T1$, des écarts entre les mensualités d'une avance de 1 euros et les mensualités constantes d'un prêt de référence de 1 euros, de même durée, accordé au taux d'intérêt $T2$. Le taux $T1$ est égal au taux mensuel équivalent à un taux annuel $T0$ augmenté de 0,35 point. Le taux $T2$ est égal au taux mensuel équivalent au même taux annuel $T0$ majoré de 1,10 point. Le taux $T0$ est le taux annuel de rendement de l'emprunt d'Etat de même durée moyenne de remboursement que l'avance ;

Y est égal à la différence entre, d'une part, la somme des intérêts d'un prêt de 1 euros consenti sur cinq annuités constantes au taux annuel de rendement de l'emprunt d'Etat à trois ans, majoré de 0,35 point et, d'autre part, la moitié des intérêts d'un prêt de 1 euros consenti sur un an au taux annuel de rendement de l'emprunt d'Etat à un an, majoré de 0,35 point.

Le taux S est applicable aux avances faisant l'objet d'une offre de prêt au cours du même trimestre.

Art. R318-17 → En cas de remboursement anticipé partiel ou total de l'avance, les fractions de crédit d'impôt restant à imputer ne peuvent plus être utilisées. Les conditions d'application du présent article sont précisées par le ministre chargé de l'économie et des finances.

Section 4 : Conventions avec les établissements de crédit.

Art. R318-18 → Seuls les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'Etat, conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement, sont habilités à accorder les avances prévues au premier alinéa du I de l'article 244 quater J.

Cette convention est signée au nom de l'Etat par le ministre chargé de l'économie et des finances.

Art. R318-19 → Le ministre chargé de l'économie et des finances et le ministre chargé du logement sont autorisés à confier la gestion et le suivi des crédits d'impôt dus au titre des avances remboursables à l'organisme mentionné à l'article **R. 312-3-1** du présent code. Les relations entre l'Etat et cet organisme sont définies par une convention approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement qui précise notamment les conditions dans lesquelles cet organisme participe au contrôle de l'application des dispositions du présent chapitre.

Dans ce cas, les établissements de crédit doivent conclure avec cet organisme une convention, conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement.

Section 5 : Garantie des prêts.

Art. R318-20 → Les avances prévues au premier alinéa du I de l'article 244 quater J peuvent bénéficier de la garantie mentionnée au troisième alinéa de l'article **L. 312-1** du présent code, dans les conditions prévues aux articles **R. 312-3-1** à **R. 312-3-3**.

Lorsque l'établissement de crédit accorde, en complément de l'avance, un prêt conventionné garanti en application de l'article R. 312-3-1, l'octroi de l'avance est subordonné à celui de la garantie mentionnée à l'alinéa précédent.

Section 6 : Contrôle.

Art. R318-21 ➔ Le contrôle des conditions d'application des dispositions du présent chapitre est exercé par le ministre chargé de l'économie et des finances et le ministre chargé du logement.

Les contrôles qui peuvent, le cas échéant, être confiés à l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 en application de l'article R. 318-19 doivent être effectués par des agents commissionnés à cet effet par les ministres chargés du logement et de l'économie et des finances.

Art. R318-22 ➔ I. - Dans le cas où les conditions relatives à la justification des ressources déclarées par l'emprunteur, prévues aux alinéas huit à treize du I de l'article 244 quater J du *Code général des impôts* et à l'article R. 318-5 ci-dessus, n'ont pas été respectées par lui et afin de permettre à l'Etat d'ordonner le remboursement de l'avantage dont l'emprunteur a indûment bénéficié, l'établissement de crédit communique au ministre chargé du logement ou, le cas échéant, à l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1, au plus tard le 31 mars, les informations nominatives concernant les offres d'avance qu'il a faites l'année précédente et concernant :

- les emprunteurs qui ne lui ont pas transmis, après relance de sa part, le ou les avis d'imposition requis ;
- les emprunteurs dont le ou les avis d'imposition font apparaître, par rapport aux revenus fiscaux de référence déclarés, un écart justifiant une réduction de l'avantage dont ils ont bénéficié, à moins que l'avance n'ait fait l'objet d'une régularisation avec l'emprunteur avant cette date dans les conditions fixées par l'arrêté prévu à l'article R. 318-5.

II. - Au vu des informations communiquées par l'établissement de crédit, le ministre chargé du logement ou, le cas échéant, l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 invite le bénéficiaire de l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception, à faire part de ses observations dans un délai de deux mois.

A l'expiration du délai, le ministre chargé du logement, le cas échéant sur proposition de l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1, demande le remboursement de l'avantage indûment perçu par l'emprunteur. Le titre exécutoire porte :

- dans le cas mentionné au deuxième alinéa du présent article, sur le reversement d'une somme équivalente à celle du crédit d'impôt dont l'établissement de crédit a bénéficié en contrepartie de l'avance accordée à l'emprunteur, majorée de 25 % ;
- dans le cas mentionné au troisième alinéa du présent article, sur le reversement d'une somme égale à la différence, majorée de 25 %, entre la somme correspondant au crédit d'impôt dont l'établissement de crédit a bénéficié en contrepartie de l'avance accordée à l'emprunteur et celle correspondant à celui dont il aurait bénéficié si le revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'année précédant l'offre de prêt avait été pris en compte pour l'attribution de l'avance. Si la durée de la période de remboursement, ou, s'il y a lieu, de différé, a été réduite en application des dispositions de l'article R. 318-12, la somme correspondant au crédit d'impôt dont l'établissement de crédit aurait bénéficié si le revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'année précédant l'offre de prêt avait été pris en compte pour l'attribution de l'avance est calculée sur la base de la durée de remboursement ou, s'il y a lieu, de différé, la plus proche de celle retenue par l'emprunteur.

La créance est recouvrée au profit de l'Etat par les comptables du Trésor, selon les modalités prévues pour les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

L'établissement de crédit informe l'emprunteur de ces dispositions dès l'émission de l'offre de prêt.

Art. R318-23 ➔ Dans les situations prévues à la première phrase du 1 et au 2 du II de l'article 199 ter I du *Code général des impôts* et si l'offre d'avance faite à l'emprunteur le mentionnait expressément, l'établissement de crédit peut prévoir de rendre immédiatement exigible le remboursement par l'emprunteur de l'avance sans intérêt. Dans tous les cas, il doit indiquer dans le contrat de prêt les conditions générales de l'avance remboursable et les obligations d'information incombant à l'emprunteur, notamment en cas de changement de situation.

Section 7 : Dispositions particulières aux départements d'outre-mer

Art. R318-24 ➡ Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux avances remboursables sans intérêt accordées pour financer les logements situés dans les départements d'outre-mer sous réserve des dispositions des articles R. 318-25 à R. 318-27 ci-après.

Art. R318-25 ➡ Pour les ménages dont les ressources sont au plus égales à 60 % du plafond de ressources prévu à l'article R. 318-4 pour la zone B, le montant de l'avance de base est égal à la moins élevée des sommes résultant des deux calculs suivants :

40 % du coût de l'opération retenu dans la limite d'un montant maximal déterminé selon les conditions de l'article R. 318-10. Ce taux est porté à 50 % dans les zones urbaines sensibles et dans les zones franches urbaines mentionnées à l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ; 50 % du montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans concourant au financement de l'opération. Les dispositions du 2° de l'article R. 318-10 sont applicables aux avances prévues au présent article.

Art. R318-26 ➡ Lorsque les ménages ont des ressources au plus égales à 60 % du plafond de ressources prévu à l'article R. 318-4 pour la zone B, les durées de la période de remboursement ou, s'il y a lieu, de la période de différé prévues à ces mêmes articles sont majorées de trois années pour chaque tranche de revenu fiscal de référence excepté pour la tranche la plus élevée.

Art. R318-27 ➡ Pour l'application de l'article R. 318-3, les logements doivent respecter les normes de surface et d'habitabilité prévues à l'annexe du décret n° 2005-69 du 31 janvier 2005, à l'exception de celles concernant l'eau chaude (article 2.5) et le chauffage (article 2.6).

Section 8 : Conditions financières relatives aux avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété et modifiant le code de la construction et de l'habitation

Art. R318-28 ➡ Les zones A, B ou C mentionnées dans la présente section sont celles mentionnées aux articles 2 duodecies, 2 duodecies A et 2 terdecies A de l'annexe III au **Code général des impôts**.

Art. R318-29 ➡ Les plafonds visés à l'article R. 318-4 sont définis par le tableau suivant :

Nota : Ces dispositions sont applicables aux offres de prêt émises à compter du 1er avril 2007.

Art. R318-30 ➡ 1° Le montant maximum mentionné au a du 1° de l'article R. 318-10 est défini par le tableau suivant :

NOMBRE DE PERSONNES destinées à occuper le logement	LOGEMENT ANCIEN	LOGEMENT NEUF			
	Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zones B et C
1	72 000	44 000	41 250	80 000	55 000
2	101 250	66 000	61 875	112 500	82 500
3	112 500	76 000	71 250	125 000	95 000
4	123 750	86 000	80 625	137 500	107 500
5	135 000	96 000	90 000	150 000	120 000
6 et plus	146 250	106 000	99 375	162 500	132 500

Pour les avances remboursables émises jusqu'au 30 juin 2010, le montant maximum mentionné au a du 1° de l'article R. 318-10 est défini par le tableau suivant :

2° Le montant mentionné au 2° de l'article R. 318-10 est défini par le tableau suivant :

3° Le montant mentionné au 3° de l'article R. 318-10 est défini par le tableau suivant : (en euros)

Nota : Décret n° 20009-1691 du 30 décembre 2009 art. 3 Les dispositions du présent décret sont applicables aux avances remboursables émises à compter du 1er janvier 2010.

Art. R318-31 ➡ 1° Le seuil mentionné au b de l'article R. 318-10-1 est défini par le tableau suivant :

2° Les plafonds visés au c de l'article R. 318-10-1 sont définis par le tableau suivant :

Art. R318-32 ➡ La fraction de l'avance faisant l'objet du différé et la durée de la seconde période de remboursement mentionnées à l'article R. 318-12 sont définies par le tableau suivant :

Pour les avances remboursables émises jusqu'au 31 décembre 2010, la fraction de l'avance faisant l'objet du différé et la durée de la seconde période de remboursement mentionnées à l'article R. 318-12 sont définies par les deux tableaux suivants : Pour un logement neuf localisé en zone A :

Pour un logement neuf localisé en zone B ou C ou pour tout logement ancien :

Nota : Décret n° 20009-1691 du 30 décembre 2009 art. 3 Les dispositions du présent décret sont applicables aux avances remboursables émises à compter du 1er janvier 2010.

Art. R318-33 ➡ La durée mentionnée à l'article R. 318-15 est définie par le tableau suivant :

Pour les avances remboursables émises jusqu'au 31 décembre 2010, la durée mentionnée à l'article R. 318-15 est définie par les deux tableaux suivants : Pour un logement neuf localisé en zone A :

Pour un logement neuf localisé en zone B ou C ou pour tout logement ancien :

Nota : Décret n° 20009-1691 du 30 décembre 2009 art. 3 Les dispositions du présent décret sont applicables aux avances remboursables émises à compter du 1er janvier 2010.

Section 9 : Dispositions diverses

Art. R318-34 ➡ Le niveau élevé de performance énergétique globale permettant le bénéfice de la majoration de l'avance remboursable sans intérêt prévue au dix-septième alinéa du I de l'article 244 quater J du **Code général des impôts** est atteint par les logements neufs bénéficiant du label "bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005" mentionné au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "haute performance énergétique". L'emprunteur justifie de l'obtention de ce label dans des conditions fixées par arrêté.

Chapitre IX : Avance remboursable sans intérêt destinée au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens

Section 1 : Conditions d'attribution de l'avance

Art. R*319-1 ➡ L'avance remboursable sans intérêt peut être octroyée pour financer les travaux d'économie d'énergie, mentionnés aux 1 et 2 du I de l'article 244 quater U du **Code général des impôts**, effectués : a) Soit pour le compte de l'emprunteur dans un logement dont il est propriétaire ; b) Soit pour le compte du syndicat de copropriété, dont est membre l'emprunteur, sur les parties et équipements communs ou sur les parties privatives à usage commun de la copropriété dont fait partie un logement dont est propriétaire l'emprunteur ; c) Soit concomitamment pour le compte de l'emprunteur dans un logement dont il est propriétaire et pour le compte du syndicat de copropriété, dont est membre l'emprunteur, sur les parties et équipements communs ou sur les parties privatives à usage commun de la copropriété dont fait partie ce logement.

Art. R*319-2 ➡ L'utilisation en tant que résidence principale est appréciée, pour l'emprunteur ou, lorsque le logement est donné en location ou mis à disposition gratuitement, pour les personnes destinées à occuper le logement, dans les conditions mentionnées au premier alinéa de l'article **R. 318-7**. L'utilisation en tant que résidence principale doit être effective au plus tard dans un délai de six mois suivant la date de clôture de l'avance. La date de clôture

de l'avance est, au sens du présent chapitre, la date à laquelle l'emprunteur transmet tous les éléments justifiant des travaux réalisés conformément au 5 du I de l'article 244 quater U du [Code général des impôts](#), dans la limite du délai prévu à ce même 5. Pour l'appréciation de ce délai, la date d'octroi de l'avance est la date de l'émission de l'offre de prêt.

[Art. R*319-3](#) ➔ Tant que l'avance n'est pas intégralement remboursée, un logement bénéficiant de celle-ci ne peut être : - ni transformé en locaux commerciaux ou professionnels ;
- ni affecté à la location saisonnière ;
- ni utilisé comme résidence secondaire.

La survenance d'une de ces situations entraîne le remboursement intégral du capital de l'avance restant dû. Elle doit être signalée sans délai à l'établissement de crédit.

En cas de destruction du logement avant le terme prévu au premier alinéa, le maintien de l'avance est subordonné à sa reconstruction dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre.

[Art. R*319-4](#) ➔ Toute mutation entre vifs des logements ayant bénéficié de l'avance entraîne le remboursement intégral du capital de l'avance restant dû, au plus tard au moment de l'accomplissement des formalités de publicité foncière de la mutation. La mutation doit être déclarée à l'établissement de crédit dès la signature de l'acte authentique qui la constate.

Section 2 : Caractéristiques financières de l'avance

[Art. R*319-5](#) ➔ Le montant de l'avance est égal au montant des dépenses afférentes aux travaux visés à l'article R. 319-1, dans la limite d'un plafond. Toutefois, ce montant peut être réduit à la demande de l'emprunteur. Une même avance ne peut financer que la part des dépenses revenant à un unique logement. La liste des dépenses qui peuvent être prises en compte est fixée par décret. Le plafond mentionné à l'alinéa précédent est fixé par décret en fonction de la nature des travaux, suivant la classification prévue au 2 du I de l'article 244 quater U du [Code général des impôts](#).

[Art. R*319-6](#) ➔ Le versement de l'avance par l'établissement de crédit peut s'effectuer en une ou plusieurs fois, sur la base du descriptif et des devis détaillés des travaux envisagés prévus au 5 du I de l'article 244 quater U du [Code général des impôts](#) ou sur la base des factures de travaux effectivement réalisés transmises par l'emprunteur à tout moment avant la date de clôture de l'avance. Le versement sur factures peut conduire, dans le respect des conditions du présent chapitre et sous réserve d'acceptation par l'établissement de crédit, au dépassement du montant initialement prévu par le descriptif et les devis. Aucun versement ne peut intervenir au titre de l'avance après un délai de trois mois suivant la date de clôture de l'avance.

[Art. R*319-7](#) ➔ L'établissement de crédit apprécie sous sa propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur.

[Art. R*319-8](#) ➔ Les conditions de remboursement de l'avance sont déterminées à la date d'émission de l'offre d'avance. Le remboursement de l'avance s'effectue par mensualités constantes sur la durée de la période de remboursement.

La durée de la période de remboursement est égale à une durée de base, fixée par décret.

La durée de la période de remboursement peut être inférieure, à la demande de l'emprunteur, dans la limite d'une durée minimum fixée par décret.

La durée de la période de remboursement peut être supérieure, à la demande de l'emprunteur et sous réserve d'acceptation par l'établissement de crédit, dans la limite d'une durée maximum fixée par décret.

Section 3 : Compensation par l'Etat de l'absence d'intérêts

[Art. R*319-9](#) ➔ Le montant du crédit d'impôt accordé à l'établissement de crédit pour compenser l'absence d'intérêts de l'avance est calculé en appliquant au montant de l'avance un taux S, fixé en fonction de la durée de la période de remboursement, conformément aux dispositions de l'article R. 319-10. Pour ce calcul, la durée de la période de remboursement, déterminée conformément aux dispositions de l'article R. 319-8, est arrondie au multiple de six mois inférieur.

Art. R*319-10 → Le taux S prévu à l'article R. 319-9 est obtenu en arrondissant à la quatrième décimale le résultat de la formule : $X \times (1 + Y)$ dans laquelle : X est égal à la somme des valeurs, actualisées à un taux d'intérêt T_1 , des écarts entre les mensualités d'une avance de 1 euro d'une durée D et les mensualités constantes d'un prêt de référence de 1 euro, de même durée, accordé au taux d'intérêt T_2 . Le taux T_1 est égal au taux mensuel équivalent à un taux annuel T_0 augmenté de 0,35 %. Le taux T_2 est égal au taux mensuel équivalent au même taux annuel T_0 augmenté de 1,35 %. Le taux T_0 est le taux annuel de rendement de l'emprunt d'Etat de même durée moyenne de remboursement que l'avance, dans la limite de 60,5 mois ; Y est égal à la différence entre, d'une part, la somme des intérêts d'un prêt de 1 euro consenti sur cinq annuités constantes au taux annuel de rendement de l'emprunt d'Etat à trois ans, augmenté de 0,35 % et, d'autre part, la moitié des intérêts d'un prêt de 1 euro consenti sur un an au taux annuel de rendement de l'emprunt d'Etat à un an, augmenté de 0,35 % ; D étant la durée du remboursement de l'avance pour laquelle le taux S est calculé, dans la limite de 120 mois. Le taux S est applicable aux avances faisant l'objet d'une offre de prêt au cours du même trimestre.

Section 4 : Conventions avec les établissements de crédit

Art. R*319-11 → Seuls les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'Etat, conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, du logement et de l'environnement, sont habilités à accorder les avances. La convention est signée, au nom de l'Etat, par le ministre chargé de l'économie.

Art. R*319-12 → Les ministres chargés de l'économie, du budget, du logement et de l'environnement sont autorisés à confier la gestion et le suivi des crédits d'impôt dus au titre des avances à l'organisme mentionné au cinquième alinéa de l'article L. 312-1. Les relations entre l'Etat et cet organisme sont définies par une convention approuvée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, du budget, du logement et de l'environnement qui précise notamment les conditions dans lesquelles cet organisme participe au contrôle de l'application des dispositions du présent chapitre. Dans ce cas, les établissements de crédit doivent conclure avec cet organisme une convention, conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, du logement et de l'environnement qui précise notamment les obligations déclaratives des établissements de crédit en vue de permettre à l'Etat l'évaluation de l'efficacité de l'avance au regard des objectifs qu'elle poursuit.

Section 5 : Contrôle

Art. R*319-13 → Le contrôle des conditions d'application des dispositions du présent chapitre est exercé par les ministres chargés de l'économie, du budget et du logement. Les contrôles qui peuvent, le cas échéant, être confiés à l'organisme mentionné à l'article R. 319-12 en application du même article doivent être effectués par des agents commissionnés à cet effet par les ministres chargés du logement et de l'économie.

Art. R*319-14 → I.-Pour l'application de la deuxième phrase du 1 du II de l'article 199 ter S du **Code général des impôts**, le montant de l'avantage indûment perçu est égal à la différence, majorée de 25 %, entre le montant du crédit d'impôt correspondant à l'avance effectivement versée et le montant du crédit d'impôt correspondant à l'avance dont aurait dû bénéficier l'emprunteur. Dans le cas où le résultat de cette dernière soustraction est négatif ou nul, il n'existe pas d'avantage indûment perçu à rembourser. Le montant du crédit d'impôt correspondant à l'avance dont aurait dû bénéficier l'emprunteur est calculé dans les conditions des articles R. 319-5 et R. 319-9, sur la base du même taux S et des éléments justifiant des travaux effectivement réalisés, et non du montant de l'avance effectivement versé. II.-Pour permettre l'application de la deuxième phrase du 1 du II de l'article 199 ter S du **Code général des impôts**, l'établissement de crédit a l'obligation : a) De relancer les emprunteurs qui, deux mois avant l'expiration du délai prévu au 5 du I de l'article 244 quater U du **Code général des impôts**, n'ont pas transmis la totalité des éléments justifiant que les travaux ont été effectivement réalisés. Cette relance mentionne impérativement le montant maximum du remboursement de l'avantage auquel est susceptible de s'exposer l'emprunteur ; b) De proposer une régularisation à l'emprunteur qui, à la date de clôture de l'avance, apparaît comme redevable d'un avantage indûment perçu. La proposition doit être formulée au plus tard deux mois après la date de clôture. La régularisation prend la forme d'un paiement direct, par l'emprunteur, de l'avantage indûment perçu à l'établissement de crédit et doit avoir lieu dans les deux mois qui suivent la proposition de régularisation. Dans ce cas, la majoration de 25 % prévue au I ne s'applique

pas ; c) De communiquer au ministre chargé du logement ou, le cas échéant, à l'organisme mentionné à l'article R. 319-12, au plus tard six mois après la date de clôture, les informations nominatives et techniques concernant les avances qui font encore apparaître un avantage indûment perçu qui n'a pas pu être régularisé. La relance et la proposition mentionnées aux a et b sont effectuées par lettre, dont une copie est fournie à l'organisme mentionné à l'article R. 319-12, et invite l'emprunteur à y répondre par lettre recommandée avec accusé de réception. Les conventions mentionnées à l'article R. 319-11 prévoient des pénalités financières pour ceux des établissements de crédit qui ne respecteraient pas les obligations du présent II au titre du manque à gagner pour l'Etat relatif à la non-récupération d'un avantage indu ou du coût de gestion relatif à la relance et à la régularisation des emprunteurs. III.- Au vu des informations communiquées par l'établissement de crédit, le ministre chargé du logement, le cas échéant sur proposition de l'organisme mentionné à l'article R. 319-12, demande le remboursement de l'avantage indûment perçu par l'emprunteur. Le titre exécutoire porte sur le montant calculé au I du présent article. La créance est recouvrée au profit de l'Etat par les comptables du Trésor, selon les modalités prévues pour les créances étrangères à l'impôt et au domaine. L'établissement de crédit informe l'emprunteur de ces dispositions dès l'émission de l'offre de prêt.

Art. R*319-15 ➔ Dans les situations prévues à la première phrase du 1 et au 2 du II de l'article 199 ter S du *Code général des impôts* et si l'offre d'avance faite à l'emprunteur le mentionnait expressément, l'établissement de crédit peut prévoir de rendre immédiatement exigible le remboursement par l'emprunteur de l'avance. Dans tous les cas, il doit indiquer dans le contrat de prêt les conditions générales de l'avance remboursable et les obligations d'information incombant à l'emprunteur, notamment en cas de changement de situation.

Section 6 : Modalités d'attribution de l'avance

Art. R319-16 ➔ L'avance peut être accordée pour financer les travaux d'économie d'énergie, réalisés par des professionnels sur un logement situé sur le territoire national et n'ayant pas été commencés avant l'émission de l'avance, suivants : 1° Soit des travaux correspondant à une combinaison d'au moins deux actions efficaces d'amélioration de la performance énergétique du logement ou du bâtiment concerné, parmi les actions suivantes :

- a) Travaux d'isolation thermique des toitures ;
- b) Travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
- c) Travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ;
- d) Travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire ;
- e) Travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- f) Travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

Un arrêté conjoint des ministres en charge de l'économie, du logement, de l'environnement et du budget définit pour chacune de ces actions les caractéristiques techniques des équipements, produits et ouvrages pouvant être financés ainsi que le type de combinaison ouvrant droit à l'attribution d'une avance remboursable ;

2° Soit des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement en limitant la consommation d'énergie du bâtiment pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les auxiliaires en dessous d'un seuil défini par un arrêté conjoint des ministres en charge de l'économie, du logement, de l'environnement et du budget ;

3° Soit des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie. Un arrêté conjoint des ministres en charge de l'économie, du logement, de l'environnement et du budget définit les caractéristiques techniques de ces systèmes ouvrant droit à l'attribution d'une avance remboursable.

Art. R319-17 ➔ Les dépenses afférentes aux travaux mentionnées à l'article R. 319-5 sont : -le coût de la fourniture et de la pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation des travaux d'économie d'énergie visés à l'article *R. 319-16* ;

-le coût de la dépose et de la mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants ;

-les frais de maîtrise d'œuvre et des études relatives aux travaux ;

-les frais de l'assurance maître d'ouvrage éventuellement souscrite par l'emprunteur ;

-le coût des travaux induits, indissociablement liés aux travaux d'économies d'énergie visés à l'article *R. 319-16*.

Art. R319-18 ➔ Les travaux induits, indissociablement liés aux travaux d'économies d'énergie, visés à l'article R. 319-17 sont : a) Pour les travaux d'isolation thermique performants des toitures : les éventuelles modifications ponctuelles de l'installation électrique, des réseaux intérieurs, la plâtrerie et des peintures consécutives aux travaux d'isolation, les travaux liés au maintien de l'étanchéité de la toiture et de reprise d'étanchéité des points singuliers défailants de la toiture, l'équilibrage des réseaux de chauffage et l'installation éventuelle de systèmes de régulation du chauffage et d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal ;

b) Pour les travaux d'isolation thermique performants des murs donnant sur l'extérieur : les éventuelles modifications de l'installation électrique, des réseaux intérieurs, de la plâtrerie et des peintures consécutives aux travaux d'isolation par l'intérieur, les travaux de ravalement de façade consécutifs aux travaux d'isolation par l'extérieur, l'équilibrage des réseaux de chauffage et l'installation éventuelle de systèmes de régulation du chauffage et d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal ;

c) Pour les travaux d'isolation thermique performants des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur : la fourniture, la pose et la motorisation éventuelles des fermetures, les éventuelles modifications de la plâtrerie et des peintures consécutives à ces travaux et l'installation éventuelle d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal ;

d) Pour les travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire performants : les éventuels travaux d'adaptation des émetteurs de chaleur à eau chaude et des réseaux de distribution, l'isolation et l'équilibrage des réseaux de chauffage, les éventuels travaux d'adaptation des systèmes d'évacuation des produits de la combustion, les éventuels travaux de forage et de terrassement, en cas d'installation d'un système de chauffage utilisant la géothermie, les éventuelles modifications ponctuelles de l'installation électrique et l'installation éventuelle d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal ;

e) Pour les travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable : les éventuels travaux d'adaptation des émetteurs de chaleur à eau chaude et des réseaux de distribution, les éventuels travaux d'adaptation des systèmes d'évacuation des produits de la combustion ;

f) Pour les travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable : les éventuelles modifications de la couverture du bâtiment, de l'installation électrique et de la plomberie consécutives aux travaux ;

g) Pour les travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie : les éventuels travaux de terrassement nécessaire à l'exécution des travaux, les éventuels travaux d'adaptation des réseaux extérieurs d'évacuation des eaux usées brutes, les éventuels travaux de remise en état suite à la dégradation due aux travaux, les éventuelles modification ou installation de systèmes de ventilation statique extérieure permettant d'assurer l'aération des dispositifs de l'installation.

Art. R319-19 ➔ Préalablement à la réalisation des travaux, l'emprunteur fournit à l'appui de sa demande d'avance les éléments suivants : -la date d'achèvement du logement qui fait l'objet des travaux ; -un justificatif de l'utilisation en tant que résidence principale du logement qui fait l'objet des travaux. Si le logement ne fait pas encore l'objet d'une telle utilisation, l'emprunteur s'engage à rendre effective l'utilisation en tant que résidence principale dans les six mois qui suivent la date de clôture de l'avance ; -le dernier avis d'imposition disponible portant mention du revenu fiscal de référence, au sens du 1° du IV de l'article 1417 du **Code général des impôts**, du foyer fiscal de l'emprunteur lorsque celui-ci relève du 1° ou du 3° du 3 du I de l'article 244 quater U du même code ; -le descriptif des travaux prévus et l'ensemble des devis détaillés associés, justifiant du respect des modalités d'attribution définies à l'article R. 319-16 ; -le montant prévisionnel des dépenses de travaux d'économie d'énergie. Les modalités de justification de ces éléments sont définies par un arrêté conjoint des ministres en charge de l'économie, du logement, de l'environnement et du budget.

Art. R319-20 ➔ L'emprunteur transmet dans le délai prévu au 5 du I de l'article 244 quater U du **Code général des impôts** le descriptif des travaux réalisés, l'ensemble des factures détaillées associées et le montant définitif des travaux réalisés, et justifie du respect des dispositions définies à l'article R. 319-16. Le cas échéant, l'emprunteur transmet les justificatifs confirmant l'utilisation en tant que résidence principale du logement. Les modalités de justification de ces éléments sont définies par un arrêté conjoint des ministres en charge de l'économie, du logement, de l'environnement et du budget.

Section 7 : Plafonds financiers relatifs aux avances remboursables sans intérêt

Art. R319-21 ➡ Le plafond mentionné à l'article R. 319-5 est défini comme suit : 1° Pour les travaux comportant deux, et seulement deux, des six actions prévues au 1° de l'article R. 319-16 : 20 000 € ;
1° bis Pour les travaux comportant au moins trois des six actions prévues au 1° de l'article R. 319-16 : 30 000 € ;
2° Pour les travaux prévus au 2° de l'article R. 319-16 : 30 000 € ;
3° Pour les travaux prévus au 3° de l'article R. 319-16 : 10 000 €.

Art. R319-22 ➡ La durée de base de la période de remboursement mentionnée au troisième alinéa de l'article R. 319-8 est égale à 120 mois. La durée minimum mentionnée au quatrième alinéa de l'article R. 319-8 est égale à 36 mois.

La durée maximum mentionnée au cinquième alinéa de l'article R. 319-8 est égale à 180 mois.

Chapitre X : Prêt ne portant pas intérêt consenti pour financer la primo-accession à la propriété.

Art. R31-10-1 ➡ Les établissements de crédit qui consentent les prêts ne portant pas intérêt mentionnés à l'article L. 31-10-1 apprécient sous leur propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par les emprunteurs.

Section 1 : Conditions du prêt.

Art. R31-10-2 ➡ Les prêts mentionnés au présent chapitre sont consentis pour le financement des opérations suivantes : 1° La construction d'un logement, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement, ou l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ; l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation est assimilé à la construction d'un logement ;

2° L'acquisition d'un logement ayant déjà été occupé ;

3° L'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat régi par les dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière lorsque cette acquisition porte sur des opérations mentionnées au 1° ou au 2° ;

Les opérations des 1° et 2° peuvent, le cas échéant, être réalisées :

- lorsque l'emprunteur détient l'usufruit d'un logement ou d'un terrain, par l'acquisition de la nue-propriété de celui-ci ;

- lorsque l'emprunteur détient la nue-propriété d'un logement ou d'un terrain, par l'acquisition de l'usufruit de celui-ci ;

- lorsque l'emprunteur détient des parts indivises d'un logement ou d'un terrain, par l'acquisition de la totalité des autres parts de celui-ci ;

- lorsque l'emprunteur détient des parts de société civiles immobilières d'attribution, par l'acquisition de la totalité des autres parts correspondant à un unique lot d'habitation ;

- par la souscription d'un bail emphytéotique ou à construction, dès lors que le contrat de bail prévoit une clause de transfert à terme de la propriété du terrain à l'emprunteur.

Les opérations du présent article peuvent comprendre des travaux. Elles peuvent également comprendre la construction ou l'acquisition simultanée de dépendances dont la liste est fixée par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget.

Sont qualifiés de " neufs ", au sens du présent chapitre, les logements mentionnés au 1°, ainsi que ceux mentionnés au 3° lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option. Les autres logements sont qualifiés d'" anciens " .

Art. R31-10-3 ➡ Pour l'appréciation de la condition de propriété mentionnée à l'article L. 31-10-3, la détention du seul usufruit ou de la seule nue-propriété de la résidence principale ne vaut pas propriété de celle-ci. La condition

prévue au c de l'article L. 31-10-3 est remplie lorsque la résidence principale de l'emprunteur a été rendue inhabitable de façon définitive du fait d'une catastrophe entraînant l'application :

- soit de la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles ;
- soit de l'article L. 122-7 du Code des assurances pour des dommages causés par les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans ou cyclones ;
- soit du premier alinéa de l'article L. 128-1 du Code des assurances pour des dommages dus à des catastrophes technologiques ;
- soit des articles L. 15-6 et L. 15-8 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans les cas visés aux articles L. 561-1 à L. 561-5 ainsi qu'à l'article L. 515-16 du Code de l'environnement.

La demande de prêt doit être présentée dans le délai de deux ans suivant la date de publication de la décision de constatation de l'état de catastrophe ou la survenance du sinistre et être accompagnée d'un justificatif attestant la nécessité d'une nouvelle construction ou l'acquisition sur un autre site d'un nouveau logement.

Art. R31-10-4 ➡ L'emprunteur doit, au moment de la demande du prêt, fournir les pièces justificatives permettant l'établissement de crédit de vérifier qu'il satisfait aux conditions du prêt. Il doit, notamment, apporter la preuve qu'il n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant l'offre de prêt. Sans préjudice des dispositions de l'alinéa précédent, un arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget précise les principaux documents et déclarations qui doivent être fournis par l'emprunteur à l'appui de sa demande de prêt ainsi que les conditions dans lesquelles ces documents doivent être transmis.

Les zones géographiques mentionnées au d de l'article L. 31-10-4 sont les zones A, B1, B2 et C définies à l'article R. 304-1.

Art. R31-10-5 ➡ Dans le cas mentionné à la deuxième phrase du a de l'article L. 31-10-5, les revenus du foyer fiscal qui ne peuvent être individualisés sur l'avis d'imposition sont affectés forfaitairement pour moitié au contribuable et pour moitié au conjoint ou en totalité au contribuable en l'absence de conjoint.

Section 2 : Maintien du prêt.

Art. R31-10-6 ➡ Tant que le prêt n'est pas intégralement remboursé, les conditions de son maintien prévues à l'article L. 31-10-6 sont précisées au présent article. 1° Le logement doit être effectivement occupé à titre de résidence principale par l'emprunteur et les personnes mentionnées au b de l'article L. 31-10-4 dans le délai maximum d'un an suivant soit la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition du logement si celle-ci est postérieure. Ce délai est porté à six ans lorsque le logement est destiné à être occupé par l'emprunteur à compter de la date de son départ à la retraite, à condition que le logement soit loué pendant ce délai dans les conditions de ressources, de loyer et de déclaration prévues au 2°.

Est considéré comme résidence principale, au sens du présent chapitre, un logement occupé au moins huit mois par an, sauf :

- en cas de force majeure ;
- pour raison de santé ;
- en cas d'obligation liée à l'activité professionnelle, caractérisée par des déplacements réguliers ; par la nécessité absolue de service découlant de dispositions statutaires ou obligation figurant dans le contrat de travail contraignant l'emprunteur à résider dans un logement qui n'est pas le logement financé avec le prêt ; par l'éloignement entre le logement financé et le lieu de l'activité, dans la limite d'une durée de trois ans lorsque le logement n'est pas occupé par l'une des personnes mentionnées au b de l'article L. 31-10-4 ;
- en cas mise en location du logement dans les conditions prévues au 2°.

2° Le logement ne peut être proposé à la location que dans les conditions suivantes :

- la location doit résulter de la survenance pour l'emprunteur de l'un des faits suivants : mobilité professionnelle lorsque la distance séparant le nouveau lieu de l'activité et le logement financé est au moins de 50 km ou entraîne un temps de trajet aller au moins égal à 1 h 30 ; décès ; divorce ; dissolution d'un pacte civil de solidarité ; chômage 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 ; ou de la survenance pour l'une des personnes mentionnées au b de l'article L. 31-10-4 d'une invalidité reconnue 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 ;

- la location est d'une durée maximale de six ans ;
- les ressources du locataire, à la date de la signature du contrat de location, n'excèdent pas les plafonds applicables pour la location d'un logement locatif social financé dans les conditions fixées à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III ;
- le montant du loyer n'excède pas les plafonds applicables pour la location d'un logement locatif social financé dans les conditions fixées à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III ;
- la location fait l'objet d'une déclaration par l'emprunteur à l'établissement de crédit ainsi que, le cas échéant, à l'organisme payeur de l'allocation personnalisée au logement prévue aux articles [R. 351-1](#) et suivants.

3° Le logement ne peut être ni affecté à la location saisonnière ou en meublé, ni utilisé comme résidence secondaire, ni utilisé à titre d'accessoire du contrat de travail.

4° Le logement peut être utilisé à titre accessoire pour un usage commercial ou professionnel par l'une des personnes mentionnées au b de l'article [L. 31-10-4](#) dès lors que la surface affectée à cette activité n'excède pas 15 % de la surface financée initialement par le prêt. L'établissement de crédit est informé par l'emprunteur de l'exercice de cette activité dans des conditions définies par un arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget.

5° En cas de destruction, le logement doit être reconstruit dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre.

6° La mutation entre vifs du logement entraîne le remboursement intégral du capital restant dû, au plus tard au moment de l'accomplissement des formalités de publicité foncière de la mutation. La mutation doit être déclarée à l'établissement de crédit dès la signature de l'acte authentique qui la constate.

Toutefois, l'emprunteur peut bénéficier du transfert du capital restant dû prévu à l'article [L. 31-10-6](#) pour le financement d'une opération d'acquisition ou de construction d'une nouvelle résidence principale mentionnée à l'article [R. 31-10-2](#). L'établissement de crédit peut refuser le transfert s'il a pour effet de dégrader significativement le niveau de garantie dont il dispose.

[Art. R31-10-7](#) ➡ Les ajustements du montant ou des conditions du prêt prévues au a de l'article [L. 31-10-7](#) que peut prévoir l'offre de prêt sont alternativement : 1° La réduction du montant du prêt ne portant pas intérêt sans modification de sa durée, sous la forme d'une exigibilité anticipée du capital restant dû, au prorata de la reprise imputable à l'accédant ;

2° La perception d'intérêts, à un taux fixé dans l'offre, sur le capital courant jusqu'à remboursement total du prêt ne portant pas intérêt, au prorata de la reprise imputable à l'accédant ;

En complément, l'offre de prêt peut prévoir la perception d'intérêts, à un taux fixé dans l'offre, sur le capital ayant couru entre le début de la première période de remboursement et la mise en œuvre du 1° ou du 2°, au prorata de la reprise imputable à l'accédant.

La reprise imputable à l'accédant s'entend de la part de crédit d'impôt mentionnée à l'article 244 quater V du [Code général des impôts](#) reversée par l'établissement de crédit à l'Etat du fait d'une justification initiale erronée de la part de l'accédant ou d'une justification provisoire non confirmée dans le délai prévu.

L'équivalent actuariel du taux fixé dans l'offre mentionné aux troisième et quatrième alinéas ne peut excéder de plus de 50 points de base le taux de référence i augmenté de la prime p afférents au prêt initialement consenti, tels que définis à l'article 49 septies ZZH de l'annexe III au [Code général des impôts](#).

Section 3 : Montant du prêt.

[Art. R31-10-8](#) ➡ Le coût total de l'opération, toutes taxes comprises, mentionné à l'article [L. 31-10-8](#), comprend :

- la charge foncière ou la charge immobilière, les honoraires de géomètre et les taxes afférentes, à l'exclusion des frais d'acte notarié et des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir ou les immeubles anciens ;
- les coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain et les honoraires afférents ;
- le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation ou leur certification, à l'exception des montants financés au moyen de l'avance prévue au chapitre IX ;
- les honoraires de négociation restant, le cas échéant, à la charge de l'acquéreur ;
- les frais relatifs à l'assurance de responsabilité mentionnée à l'article [L. 241-1](#) du [Code des assurances](#) ou à l'assurance de dommages mentionnée à l'article [L. 242-1](#) du même code ;
- les taxes afférentes à la construction mentionnées aux articles 1585 A, 1599 octies, 1599 B et 1599-0 B du [Code général des impôts](#) et de l'article [L. 142-2](#) du [Code de l'urbanisme](#).

Si le terrain destiné à la construction a été acquis depuis moins de deux ans à la date d'émission de l'offre de prêt, sa valeur d'acquisition peut être prise en compte dans le coût de l'opération et refinancée.

En cas d'acquisition d'un bien dont une partie est destinée à un autre usage que l'habitation à titre de résidence principale de l'emprunteur, le coût d'opération ne concerne que les surfaces affectées au logement.

L'emprunteur justifie du coût total de l'opération dans des conditions fixées par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. Lorsque l'opération comprend des travaux, ceux-ci doivent être achevés dans un délai fixé par cet arrêté à compter de la date d'émission de l'offre de prêt.

Art. R31-10-9 → La quotité mentionnée à l'article L. 31-10-9 : 1° Est fixée, pour un logement neuf, en fonction de sa localisation, dans le tableau ci-après :

ZONE A	Zone B1	Zone B2	Zone C
40 %	35 %	30 %	25 %

Toutefois, pour un logement situé sur le territoire métropolitain, lorsqu'il ne bénéficie pas du label " bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 ", défini au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label " haute performance énergétique ", la quotité est fixée dans le tableau ci-après :

ZONE A	Zone B1	Zone B2	Zone C
27 %	22 %	17 %	15 %

2° Est égale, pour un logement ancien, à 20 %. Toutefois, pour un logement situé sur le territoire métropolitain qui n'est pas classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques en application du Code du patrimoine, lorsqu'il est classé en classe E ou F sur l'échelle de référence définie au d du 3 de l'article 3 de l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine, la quotité est abaissée à 10 %, et lorsqu'il est classé en classe G sur cette même échelle ou qu'il ne dispose pas de ce diagnostic, la quotité est abaissée à 5 %.

Pour l'application de la majoration mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 31-10-9, l'appartenance du logement ancien au patrimoine immobilier d'un organisme d'habitation à loyer modéré défini à l'article L. 411-2 s'entend d'un logement occupé vendu aux personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 443-11 ou d'un logement vacant vendu aux personnes mentionnées au troisième alinéa du même article.S'agissant d'une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1, il s'entend d'un logement faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 vendu aux mêmes personnes.

L'emprunteur justifie de la performance énergétique du logement et du respect des conditions d'application de la majoration mentionnée à l'alinéa précédent dans des conditions fixées par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget.

Art. R31-10-10 → Le plafond, prévu à l'article L. 31-10-10, dans la limite duquel est retenu le coût total de l'opération est fixé, en fonction du nombre des personnes mentionnées au b de l'article L. 31-10-4, du caractère neuf ou ancien du logement et de sa localisation, dans le tableau ci-après :

NOMBRE de personnes	NEUF	ANCIEN						
	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	156 000 €	117 000 €	86 000 €	79 000 €	124 000 €	93 000 €	86 000 €	79 000 €
2	218 000 €	164 000 €	120 000 €	111 000 €	174 000 €	130 000 €	120 000 €	111 000 €
3	265 000 €	199 000 €	146 000 €	134 000 €	211 000 €	158 000 €	146 000 €	134 000 €
4	312 000 €	234 000 €	172 000 €	158 000 €	248 000 €	186 000 €	172 000 €	158 000 €
5 et plus	359 000 €	269 000 €	198 000 €	182 000 €	285 000 €	214 000 €	198 000 €	182 000 €

Section 4 : Durée du prêt.

Art. R31-10-11 → La fraction du prêt faisant l'objet d'un différé de remboursement et la durée de chacune des périodes de remboursement sont fixées, en fonction de l'appartenance à l'une des tranches mentionnées à l'article L. 31-10-12, dans le tableau ci-après :

TRANCHE	CAPITAL différé	DURÉE de la période 1	DURÉE de la période 2
1	45,0 %	23 ans	7 ans
2	35,0 %	23 ans	5 ans
3	20,0 %	23 ans	3 ans
4	15,0 %	23 ans	2 ans
5	0,0 %	23 ans	
6	0,0 %	20 ans	
7	0,0 %	16 ans	
8	0,0 %	12 ans	
9	0,0 %	8 ans	

10	0,0 %	5 ans

L'appartenance à l'une des tranches mentionnées à l'article [L. 31-10-12](#) est déterminée par la correspondance entre les limites de tranche et le montant total des ressources mentionné au c de l'article [L. 31-10-4](#) divisé par le coefficient familial mentionné à l'article [L. 31-10-10](#).

Les limites de tranche mentionnées à l'alinéa précédent sont fixées, en fonction du caractère neuf ou ancien du logement et de sa localisation, dans le tableau ci-après :

NOMBRE de personnes	NEUF	ANCIEN						
	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	15 000 €	12 000 €	10 000 €	8 000 €	12 000 €	10 000 €	9 000 €	8 000 €
2	17 500 €	14 000 €	11 500 €	9 500 €	15 000 €	12 000 €	10 000 €	9 500 €
3	20 500 €	16 000 €	12 500 €	10 500 €	17 500 €	14 000 €	11 500 €	10 500 €
4	23 000 €	18 000 €	14 000 €	11 500 €	20 500 €	16 000 €	12 500 €	11 500 €
5	25 500 €	19 500 €	15 000 €	13 000 €	23 000 €	18 000 €	14 000 €	13 000 €
6	28 500 €	21 500 €	16 500 €	14 000 €	25 500 €	19 500 €	15 000 €	14 000 €
7	31 000 €	23 500 €	18 000 €	15 000 €	28 500 €	21 500 €	16 500 €	15 000 €
8	36 000 €	26 000 €	20 000 €	18 500 €	31 000 €	23 500 €	18 000 €	16 500 €
9	49 500 €	32 500 €	26 500 €	26 500 €	43 500 €	30 500 €	26 500 €	26 500 €
10	1 49 500 €	1 32 500 €	1 26 500 €	1 26 500 €	1 43 500 €	1 30 500 €	1 26 500 €	1 26 500 €

Section 5 : Garantie du prêt.

[Art. R31-10-12](#) ➡ Le prêt peut bénéficier de la garantie mentionnée au troisième alinéa de l'article [L. 312-1](#), dans les conditions prévues aux articles [R. 312-3-1](#) à [R. 312-3-3](#). Lorsque l'établissement de crédit consent un prêt conventionné garanti en application de l'article [R. 312-3-1](#) en complément du prêt ne portant pas intérêt, ce dernier doit bénéficier de la garantie mentionnée à l'alinéa précédent.

Titre II : Amélioration de l'habitat.

Chapitre Ier : Agence nationale de l'habitat.

Section 1 : Organisation et fonctionnement de l'agence.

Sous-section 1 : Dispositions générales

[Art. R321-1](#) ➡ L'Agence nationale de l'habitat est un établissement public administratif de l'Etat. Elle est placée sous la tutelle des ministres chargés du logement, du budget et de l'économie.

Elle comprend, outre un conseil d'administration, un comité financier, une commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne, une commission des recours et un comité d'évaluation et de suivi.

[Art. R321-2](#) ➡ Dans le cadre de sa mission définie à l'article [L. 321-1](#), l'agence apporte son aide financière sous forme de subventions aux bénéficiaires mentionnés à l'article [R. 321-12](#) ou de dotations aux établissements publics de coopération intercommunale ainsi qu'aux départements ayant conclu la convention prévue à l'article [L. 321-1-1](#). Elle peut se voir confier la gestion des aides des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale mentionnées aux articles [L. 312-2-1](#) et [L. 321-1-1](#) ainsi que, à titre accessoire, celle d'aides ayant le même objet, non régies par le présent code, pour le compte d'autres personnes morales de droit public.

[Art. R321-4](#) ➡ L'agence est gérée par un conseil d'administration. I.-Le conseil d'administration comprend trois collèges composés chacun des huit membres suivants :

- 1) Collège des représentants de l'Etat et de ses établissements publics :
- 1° Deux représentants du ministre chargé du logement ;
- 2° Un représentant du ministre chargé de l'économie ;
- 3° Un représentant du ministre chargé du budget ;

- 4° Un représentant du ministre chargé de l'environnement ;
- 5° Un représentant du ministre chargé de la santé ;
- 6° Un représentant du ministre chargé de l'intérieur et des collectivités territoriales ;
- 7° Un représentant de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) désigné par elle ;
- 2) Collège des élus et des représentants locaux :
 - 1° Un député, sur proposition de l'Assemblée nationale ;
 - 2° Un sénateur, sur proposition du Sénat ;
 - 3° Deux représentants des maires, sur proposition de l'Association des maires de France ;
 - 4° Deux représentants des présidents d'établissements publics de coopération intercommunale, sur proposition de l'Assemblée des communautés de France ;
 - 5° Deux représentants des présidents de conseils généraux, sur proposition de l'Assemblée des départements de France ;
- 3) Collège des personnalités qualifiées :
 - 1° Deux représentants de l'Union d'économie sociale pour le logement, sur proposition de cette dernière ;
 - 2° Un représentant des propriétaires ;
 - 3° Un représentant des locataires ;
 - 4° Un représentant des professionnels de l'immobilier ;
 - 5° Deux personnes qualifiées pour leurs compétences dans le domaine du logement ;
 - 6° Une personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine social.

Les membres de ces trois collèges, ainsi qu'un nombre égal de suppléants, sont nommés pour un mandat de trois ans renouvelable. Les membres titulaires ou suppléants démissionnaires, décédés ou qui perdent la qualité au titre de laquelle ils ont été nommés sont remplacés par de nouveaux membres nommés, selon les mêmes modalités, pour la durée du mandat du conseil d'administration restant à courir.

Des vice-présidents, au moins un par collège, sont élus pour la durée de leur mandat d'administrateur. Ils sont rééligibles une fois. Un vice-président issu du collège des représentants de l'Etat et de ses établissements publics ou, à défaut, un autre vice-président, supplée le président en cas d'absence ou d'empêchement.

Aucune délégation de pouvoir ni de signature ne peut être attribuée aux vice-présidents.

II.-Le conseil d'administration est réuni, sur convocation de son président, au moins deux fois par an et, de plein droit, à la demande de la majorité des membres du conseil ou de l'un des ministres de tutelle, dans le mois suivant la demande.

L'ordre du jour des réunions est défini par l'autorité qui les convoque.

Le directeur général de l'agence, le représentant de l'autorité chargée du contrôle financier de l'Etat et l'agent comptable assistent avec voix consultative aux séances du conseil d'administration et, le cas échéant, à celles du comité financier mentionné à l'article [R. 321-6-1](#).

Sauf urgence, l'ordre du jour est communiqué aux membres du conseil d'administration au moins douze jours avant la réunion.

[Art. R321-5](#) ➡ I.-Le conseil d'administration exerce les attributions suivantes : 1° Il vote le budget et approuve les comptes de l'agence ;

2° Il arrête son règlement intérieur et délibère sur les moyens de fonctionnement que l'agence met à la disposition des comités ou commissions mentionnés à la présente sous-section ;

3° Il établit le règlement général de l'agence, qui, une fois approuvé, est publié au Journal officiel de la République française ;

4° Il détermine les dépenses qui peuvent être subventionnées, le régime des aides et les contreparties demandées aux bailleurs ;

5° Il définit les programmes d'actions de l'agence dans le cadre des orientations générales fixées par le ministre chargé du logement ;

6° Il arrête au moins une fois par an les objectifs et le montant maximal des aides de l'agence pouvant être engagées en faveur de l'amélioration de l'habitat privé, y compris celles susceptibles d'être déléguées en application de l'article [L. 301-3](#) ; il répartit entre les régions le montant des aides concernées ; il fixe pour chaque région les objectifs et le montant des aides en faveur de l'amélioration de l'habitat privé pouvant faire l'objet d'engagements pluriannuels dans le cadre des conventions mentionnées aux articles [L. 321-1-1](#), [L. 303-1](#) et [R. 327-1](#) ;

7° Il arrête au moins une fois par an les objectifs et le montant maximal des aides de l'agence pouvant être engagées en faveur de l'amélioration des structures d'hébergement mentionnées au III de l'article R. 321-12 et réparti entre les régions le montant des aides concernées ;

8° Il arrête au moins une fois par an le montant maximal des aides de l'agence pouvant être engagées en faveur des opérations prévues aux IV et V de l'article L. 321-12 ;

9° a) Il prend les sanctions prévues à l'article L. 321-2 en application de la procédure définie à l'article R. 321-21 ;
b) Il statue sur les recours déposés par les demandeurs de subvention mentionnés aux I et II de l'article R. 321-12, contre les décisions émanant des délégués de l'agence dans le département ou des délégataires de compétence ; il peut déléguer ces pouvoirs au directeur général de l'agence ;

c) Il délibère sur les rapports annuels relatifs aux recours et aux contrôles établis par le directeur général de l'agence ;

10° Il approuve les contrats d'objectifs entre l'agence et l'Etat ;

11° Il approuve la convention entre l'agence et l'Union d'économie sociale pour le logement prise en application de l'article L. 313-3 ainsi que la convention entre l'agence et le ministère chargé du logement mentionnée à l'article R. 321-9 ; il approuve les transactions et autorise le directeur général à les signer ;

12° Il approuve les conventions nécessaires à l'exercice des missions de l'agence ainsi que les clauses types des conventions passées entre l'agence et les établissements publics de coopération intercommunale ou les départements en application des articles L. 321-1-1, L. 301-1 et R. 327-1 ; ces clauses types prévoient notamment des modalités de traitement et d'instruction des dossiers de demandes d'aides, identiques à celles de la convention mentionnée à l'article R. 321-9 ;

13° Il approuve le rapport annuel d'activités ;

14° Il approuve les transactions et autorise le directeur général à les signer. Il fixe également le seuil en deçà duquel le directeur général est habilité de plein droit à signer les contrats et conventions et les marchés. Au-delà du seuil précité, il délibère pour approuver leur passation et autorise expressément le directeur général à les signer ;

15° Il accepte les dons et legs.

II.-Le conseil d'administration ne peut délibérer que si la moitié de ses membres sont présents ou représentés. Si le quorum n'est pas atteint, le conseil est convoqué à nouveau sur le même ordre du jour, dans un délai maximum d'un mois ; il délibère alors valablement quel que soit le nombre de membres présents ou représentés.

En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

Les délibérations en application des 4°, 7° et 8° ci-dessus lorsqu'elles portent sur des mesures relatives à la lutte contre l'habitat indigne ou à l'humanisation des structures d'hébergement mentionnées au III, au IV et au V de l'article R. 321-12 devront, pour être adoptées, réunir la majorité des voix au sein du conseil d'administration et au sein du collège des représentants de l'Etat et de ses établissements publics.

Art. R321-6 ➡ Les délibérations du conseil d'administration sont exécutoires un mois après leur réception par le ministre chargé du logement et les ministres chargés du budget et de l'économie, sauf opposition motivée des ministres dans ce délai. En cas d'opposition des ministres, le président soumet à un nouvel examen du conseil d'administration la délibération modifiée pour tenir compte des motifs invoqués par les ministres. A défaut d'approbation par le conseil d'administration dans le délai d'un mois, la délibération modifiée peut être rendue exécutoire par décision conjointe des ministres de tutelle.

Par dérogation aux dispositions des deux alinéas précédents, les délibérations relatives au budget et au compte financier sont exécutoires dans les conditions fixées par le décret n° 99-575 du 8 juillet 1999 relatif aux modalités d'approbation de certaines décisions financières des établissements publics de l'Etat. Les délibérations relatives aux emprunts et aux acquisitions ou aliénations d'immeubles, ainsi que celles relatives aux règlements intérieurs mentionnés au 2° de l'article R. 321-5 ne sont exécutoires qu'après approbation expresse des ministres de tutelle. Les délibérations relatives au règlement général mentionné au 3° de l'article R. 321-5 ne sont exécutoires qu'après approbation expresse des ministres de tutelle et du ministre chargé de l'outre-mer.

En cas d'urgence déclarée par le conseil d'administration, les ministres de tutelle peuvent autoriser conjointement l'exécution immédiate d'une délibération, quel que soit son objet.

Art. R321-6-1 ➡ I.-Le comité financier mentionné à l'article R. 321-1 est composé de membres nommés par le conseil d'administration parmi ses membres titulaires et suppléants. Pour chaque membre titulaire du comité financier, il est nommé un membre suppléant appartenant au même collège du conseil d'administration. Ce comité est constitué de l'ensemble des administrateurs représentant les ministres en charge de l'économie, du budget et du logement,

d'un administrateur représentant l'Association des maires de France, d'un administrateur représentant l'Assemblée des départements de France, d'un administrateur représentant l'Assemblée des communautés de France et de trois administrateurs représentant les personnalités qualifiées dont deux sont issus de l'Union d'économie sociale pour le logement.

Il est présidé par le président du conseil d'administration.

II.-L'avis du comité financier peut être demandé par le président du conseil d'administration sur les projets de délibération de ce conseil, portant sur les engagements financiers de l'agence, son budget, sa capacité financière d'engagements annuels et pluriannuels, le régime des aides et les contreparties demandées aux bailleurs.

III.-Ses modalités de fonctionnement, notamment le délai dans lequel il rend ses avis, sont définies par son règlement intérieur, qu'il adopte et soumet à l'approbation du conseil d'administration.

Le relevé de conclusions de ses réunions est communiqué aux membres du conseil d'administration.

Le directeur général de l'agence, l'agent comptable et le représentant de l'autorité chargée du contrôle financier de l'Etat assistent aux réunions du comité avec voix consultative.

Art. R321-6-2 ➡ Le comité d'évaluation et de suivi mentionné à l'article [R. 321-1](#) est composé, au plus, de dix personnalités qualifiées, dont au moins deux représentants de l'Union d'économie sociale pour le logement, toutes nommées par le ministre chargé du logement pour un mandat de trois ans renouvelable après information des autres ministres de tutelle. Le comité d'évaluation et de suivi est chargé d'apprécier la mise en œuvre par l'agence des missions définies à l'article [L. 321-1](#), notamment à travers l'évaluation des programmes d'action mentionnés à l'article [R. 321-10](#), ainsi que sa participation au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009. Ce comité est chargé également d'apprécier la mise en œuvre par les établissements publics de coopération intercommunale et les départements des conventions prévues à l'article [L. 321-1-1](#). Il peut être saisi de demandes d'évaluation et de suivi par le conseil d'administration, son président ou les ministres de tutelle. Son fonctionnement est régi par un règlement intérieur qu'il adopte dans les trois mois suivant la nomination de ses membres et soumet à l'approbation du conseil d'administration. Le directeur général de l'agence assiste aux séances du comité avec voix consultative. Les conclusions du comité d'évaluation et de suivi sont communiquées au conseil d'administration et aux ministres de tutelle qui peuvent chacun décider de les rendre publics. Elles sont également communiquées au directeur général de l'agence. Son secrétariat est assuré par l'agence.

Art. R321-6-3 ➡ La commission des recours mentionnée à l'article [R. 321-1](#) est composée d'un représentant du ministre chargé du logement, d'un représentant du ministre chargé de l'économie, d'un représentant des présidents d'établissements publics de coopération intercommunale, d'un représentant des présidents de conseils généraux, d'un représentant des propriétaires et d'un représentant des locataires ainsi que d'un représentant de l'Union d'économie sociale pour le logement. Les membres de la commission sont nommés par le ministre chargé du logement. La commission des recours est chargée de donner un avis préalable aux décisions du conseil d'administration ou du directeur général de l'agence statuant sur les sanctions prévues à l'article [L. 321-2](#).

Elle est également chargée de donner, sous réserve du respect des délibérations budgétaires votées par le conseil d'administration, un avis préalable aux décisions du conseil d'administration ou du directeur général de l'agence statuant sur les recours mentionnés au b du 9° de l'article [R. 321-5](#).

La commission est présidée par le directeur général de l'agence ou son représentant. Son secrétariat est assuré par l'agence.

Les modalités de fonctionnement de cette commission sont définies par son règlement intérieur, qu'elle adopte et soumet à l'approbation du conseil d'administration.

Art. R321-6-4 ➡ La Commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne mentionnée à l'article [R. 321-1](#) est constituée d'un représentant de l'agence, d'un représentant des ministres en charge de la santé, de l'action sociale, du logement, d'un représentant de l'Union d'économie sociale pour le logement, d'un représentant des services communaux d'hygiène et de santé mentionnés au troisième alinéa de l'article [L. 1422-1](#) du [Code de la santé publique](#) et d'une personnalité qualifiée en matière de lutte contre l'habitat indigne. Ses membres sont désignés par le ministre chargé du logement. Cette commission est chargée de rendre des avis sur le financement par l'agence des opérations prévues aux IV et V de l'article [R. 321-12](#), le versement du solde de l'aide de l'agence pour ces opérations et, le cas échéant, sur le reversement du montant total ou partiel des sommes déjà perçues par le bénéficiaire conformément au deuxième alinéa de l'article [R. 522-6](#) et à l'article [R. 523-3](#). Lorsqu'il prend des décisions relevant de la compétence de la Commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne, le directeur général de l'agence ne peut passer

outre aux avis de cette commission qu'avec l'accord du conseil d'administration. La commission est présidée par le membre nommé en tant que personnalité qualifiée en matière de lutte contre l'habitat indigne. Son secrétariat est assuré par l'agence. Ses modalités de fonctionnement sont définies par un règlement intérieur, approuvé par le conseil d'administration.

Art. R321-6-5 ↔ Les membres du conseil d'administration et des commissions ou comités mentionnés à la présente sous-section exercent leurs fonctions à titre gratuit. Ils peuvent bénéficier, pour leur participation aux séances du conseil ou du comité ou de la commission dont ils sont membres, du remboursement de leurs frais dans les conditions prévues par la réglementation applicable aux fonctionnaires de l'Etat. Ils ne peuvent en aucun cas prêter leur concours à l'agence à titre onéreux.

Ils ne peuvent prendre part aux délibérations portant sur une affaire dans laquelle ils ont un intérêt personnel direct ou indirect.

Ils sont, ainsi que toute personne assistant aux séances du conseil d'administration, des comités ou des commissions visés à la présente sous-section, tenus au secret des délibérations et débats auxquels ils participent ou assistent.

Ils déclarent les fonctions qu'ils occupent et les intérêts qu'ils détiennent dans les organismes, sociétés et associations qui bénéficient ou ont vocation à bénéficier des concours financiers accordés par l'agence. Ces déclarations sont faites aux ministres de tutelle et communiquées au président du conseil d'administration.

Art. R321-7 ↔ Le directeur général de l'agence est nommé par le ministre chargé du logement. I.-Il prépare les délibérations du conseil d'administration ainsi que les travaux des comités ou commissions prévus aux articles R. 321-6-1 à R. 321-6-4. Il assure l'exécution des délibérations, en particulier par les instructions qu'il transmet à cet effet aux délégués de l'agence mentionnés à l'article R. 321-11 et aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale et des conseils généraux des départements ayant conclu la convention mentionnée à l'article L. 321-1-1.

II.-Il conclut les conventions mentionnées aux articles L. 312-2-1 et L. 321-1-1. Il établit le rapport annuel d'activités prévu au 13° de l'article R. 321-5 et le transmet, après approbation du conseil d'administration, aux ministres de tutelle.

III.-Il peut recevoir délégation du conseil d'administration pour exercer les pouvoirs mentionnés aux a et b du 9° de l'article R. 321-5.

IV.-Il est l'ordonnateur des recettes et des dépenses de l'agence, y compris des dépenses réalisées en application des conventions prévues aux articles L. 312-2-1 et L. 321-1-1.

Sur avis de la Commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne, il attribue les subventions aux bénéficiaires mentionnés aux IV et V de l'article R. 321-12, dans la limite des autorisations d'engagements visées au 8° de l'article R. 321-5. Dans les cas prévus au deuxième alinéa de l'article R. 522-6 et à l'article R. 523-3, et sur avis de la Commission nationale de lutte contre l'habitat indigne, il décide du versement du solde de l'aide de l'agence et, le cas échéant, du reversement total ou partiel des sommes déjà perçues par le bénéficiaire.

V.-Il représente l'agence dans tous les actes de la vie civile et en justice, y compris pour les décisions prises au nom de l'agence par les présidents des établissements publics de coopération intercommunale et des conseils généraux des départements ayant conclu la convention mentionnée à l'article L. 321-1-1.

VI.-Il nomme aux emplois de l'agence et a autorité sur le personnel.

VII.-Il passe les contrats et conventions ainsi que les marchés n'excédant pas un seuil fixé par délibération du conseil d'administration. Il signe les marchés dépassant ce seuil par autorisation expresse du conseil d'administration. Il est la personne représentant le pouvoir adjudicateur.

VIII.-Il peut déléguer sa signature à des agents de l'agence. Il peut déléguer ses pouvoirs aux délégués mentionnés à l'article R. 321-11, notamment ses pouvoirs d'ordonnateur et ses pouvoirs de représentant du pouvoir adjudicateur, pour prendre les actes nécessaires à l'exercice de leurs attributions dans des limites qu'il détermine.

Art. R*321-8 ↔ La gestion financière et comptable de l'agence est organisée suivant les modalités fixées par le décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 modifié portant règlement général sur la comptabilité publique et les dispositions des articles L. 301-3, L. 301-5-1, L. 301-5-2, L. 312-2-1 et L. 321-1-1.

Lorsque les aides de l'agence sont payées par un établissement public de coopération intercommunale ou un département dans le cadre d'une convention de délégation de compétence prévue à l'article L. 321-1-1, les pièces justificatives des paiements effectués sont conservées par le comptable de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département qui produit une attestation certifiant que les paiements effectués par lui sont

accompagnés des pièces justificatives correspondantes et qu'il est en possession de toutes les pièces afférentes aux opérations prévues par la convention de délégation. Cette attestation est communiquée à l'agence.

Lorsque l'agence est autorisée, par une convention conclue avec une collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L. 321-1-1 ou de l'article L. 312-2-1, à exécuter les dépenses résultant des décisions d'attribution d'aides apportées sur son budget propre par le mandant et à recouvrer les produits des versements, elle peut bénéficier du versement d'une avance d'un montant équivalent, au maximum, aux dépenses prévues. Ce montant est fixé par la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale mandant dans la limite d'un plafond inscrit dans la convention.

Le paiement des avances ultérieures ou le remboursement de débours de l'agence s'effectue selon un échéancier prévu à la convention, au vu d'un décompte détaillé des opérations, d'un certificat de l'ordonnateur de l'agence attestant de la réalisation des opérations et d'une attestation du comptable de l'agence certifiant que les paiements effectués par lui sont appuyés des pièces justificatives correspondantes.

La convention conclue entre l'agence et la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale prévoit la périodicité, au moins annuelle, et les modalités de reddition des comptes dans des délais permettant au comptable de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale de produire son compte de gestion.

L'agence est soumise au contrôle de l'inspection générale du ministère chargé du logement.

Art. R*321-9 ➡ Une convention passée entre le ministre chargé du logement et l'agence fixe les conditions dans lesquelles les services du ministère apportent leur concours à l'agence, notamment pour l'instruction et le traitement des dossiers de demande d'aides à l'amélioration du parc privé, d'opérations de lutte contre l'habitat indigne et d'opérations d'amélioration d'établissements d'hébergement. Cette convention définit notamment les modalités de traitement et d'instruction des dossiers de demandes d'aides par les services instructeurs.

Sous-section 2 : Organisation et fonctionnement de la commission d'amélioration de l'habitat

Art. R321-10 ➡ I.-Dans chaque département, une commission locale d'amélioration de l'habitat est consultée, dans son ressort territorial, sur : 1° Le programme d'actions établi par le délégué de l'agence dans le département mentionné à l'article R. 321-11, dans le cadre défini par le règlement général de l'agence ; 2° Le rapport annuel d'activité établi par le délégué de l'agence dans le département avant transmission au délégué de l'agence dans la région pour l'élaboration du rapport mentionné au 13° de l'article R. 321-5 ; 3° Toute convention intéressant l'amélioration de l'habitat et engageant l'agence ; 4° Les demandes de subvention, pour lesquelles le règlement intérieur prévoit que l'avis de la commission est requis ; 5° Les décisions de retrait et de versement prises en application de l'article R. 321-21 et les recours gracieux. Elle est destinataire, au moins une fois par an, d'un état récapitulatif des décisions d'attribution ou de rejet prononcées par le délégué de l'agence. La commission est composée des membres suivants : a) Le délégué de l'agence dans le département ou son représentant ; b) Le trésorier-payeur général ou son représentant ; c) Un représentant des propriétaires ; d) Un représentant des locataires ; e) Une personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine du logement ; f) Une personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine social ; g) Deux représentants des associés collecteurs de l'Union d'économie sociale pour le logement. Les membres de la commission mentionnés aux c, d, e, f et g ainsi qu'un nombre égal de membres suppléants sont nommés pour trois ans par arrêté du préfet. Leur mandat est renouvelable. La commission est présidée par le membre mentionné au a, qui a voix prépondérante en cas de partage des voix. Sur proposition du délégué de l'agence dans le département mentionné à l'article R. 321-11, la commission arrête son règlement intérieur dans le respect des dispositions prévues par le règlement général de l'agence. II.-Lorsqu'un département ou un établissement public de coopération intercommunale a conclu la convention mentionnée à l'article L. 321-1-1, la commission dont la composition est fixée au I est présidée de plein droit, selon le cas, par le président du conseil général ou son représentant ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou son représentant.

Toutefois, le département ou l'établissement public de coopération intercommunale peut décider que, pour la durée de la convention, la commission locale d'amélioration de l'habitat sera composée de membres choisis et désignés par le président du conseil général ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale. La commission comprend au minimum les membres mentionnés au I du présent article. Le mandat des membres de la commission ne peut excéder six ans. La composition de la commission est notifiée au préfet du département et au délégué de l'agence

dans le département. Il en est de même des changements ultérieurs intervenant dans la composition de la commission. La commission est consultée, dans son ressort territorial, sur : 1° Le programme d'actions établi, dans le cadre défini par le règlement général de l'agence, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général ayant conclu la convention mentionnée à l'article [L. 321-1](#) ; 2° Le rapport annuel d'activité établi par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général, avant transmission au délégué de l'agence ; 3° Toute convention intéressant l'amélioration de l'habitat et engageant l'agence ; 4° Les demandes de subvention pour lesquelles le règlement intérieur prévoit que l'avis de la commission est requis ; 5° Les décisions de retrait et de reversement prises en application de l'article [R. 321-21](#) et les recours gracieux. Elle est destinataire, au moins une fois par an, d'un état récapitulatif des décisions d'attribution ou de rejet prononcées par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général. Elle établit son règlement intérieur dans le respect des dispositions prévues par le règlement général de l'agence et le notifie au préfet dans le mois qui suit son adoption. III.-Dans les commissions mentionnées aux I et II ci-dessus, en cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante. Lorsqu'une personne siégeant dans l'une des commissions mentionnées aux I et II ci-dessus a un intérêt direct ou indirect aux opérations susceptibles d'être financées par l'agence, elle s'abstient de participer à la délibération de la commission. Les membres des commissions mentionnées aux I et II ci-dessus déclarent les fonctions qu'ils occupent et les intérêts qu'ils détiennent dans les organismes, sociétés et associations qui bénéficient ou ont vocation à bénéficier des concours financiers accordés par l'agence. Ces déclarations sont faites au délégué de l'agence dans le département.

Nota : Conformément à l'article 10 II du décret n° 2009-1090 du 4 septembre 2009, le mandat des membres des commissions définies à l'article R. 321-10 nommés antérieurement à l'entrée en vigueur du présent décret continue à courir jusqu'à son terme, tel qu'il ressort des dispositions de l'avant-dernier alinéa du I de cet article.

[Art. R*321-10-1](#) ➡ Lorsqu'une convention mentionnée à l'article [L. 321-1-1](#) a été signée, le président, selon le cas, du conseil général ou de l'établissement public de coopération intercommunale : 1° Etablit le programme d'actions intéressant son ressort mentionné à l'article [R. 321-10](#) ; 2° En application de ce programme décide de l'attribution des subventions aux bénéficiaires mentionnés aux I et II de l'article [R. 321-12](#), dans la limite des autorisations d'engagement annuelles prévues dans la convention mentionnée aux articles [L. 301-5-1](#) ou [L. 301-5-2](#), ou prononce le rejet des demandes d'aides ; 3° Décide du reversement et du retrait des subventions en application de l'article [R. 321-21](#), après avis de la commission mentionnée au II de l'article [R. 321-10](#) ; 4° Assure le fonctionnement de la commission mentionnée au II de l'article [R. 321-10](#).

[Art. R321-11](#) ➡ I.-Le délégué de l'agence dans la région ou le délégué de l'agence en Corse : 1° Dans les limites et selon les programmes d'actions définis par le conseil d'administration de l'agence, recense sur l'ensemble du territoire régional les engagements pluriannuels de l'agence dans le cadre des délégations de compétence et d'opérations programmées des territoires non couverts par une délégation de compétence et fixe le cadre budgétaire pluriannuel de conclusion ou de renouvellement de délégations de compétence ou d'opérations programmées. Il présente ces engagements et cette programmation au comité régional de l'habitat mentionné à l'article [L. 364-1](#) ; il les transmet au directeur général de l'agence avec l'avis émis par le comité régional de l'habitat ; 2° En fonction des documents mentionnés au 1°, répartit les dotations de l'agence entre les départements et, lorsque des conventions mentionnées aux articles [L. 301-5-1](#) et [L. 301-5-2](#) ont été conclues, entre les délégataires signataires de ces conventions ; 3° Etablit au niveau régional le rapport annuel transmis au directeur général de l'agence pour l'élaboration du rapport mentionné au 13° de l'article [R. 321-5](#) ; 4° Il est l'ordonnateur délégué pour les programmes d'intervention et les crédits qui lui sont délégués par le directeur général. Le délégué de l'agence dans la région ou le délégué de l'agence en Corse peut nommer un délégué adjoint auquel il peut déléguer sa signature. L'un et l'autre peuvent déléguer leur signature aux personnes placées sous leur autorité pour l'exercice des différentes attributions mentionnées ci-dessus, à l'exception de la fixation du cadre budgétaire pluriannuel de conclusion ou de renouvellement des délégations de compétence ou d'opérations programmées et l'établissement du rapport annuel d'activité. Ces délégations doivent être publiées au recueil des actes administratifs de la préfecture de région. Le délégué de l'agence dans la région ou le délégué de l'agence en Corse transmet au directeur général de l'agence une copie des actes relatifs à ces délégations de signatures. II.-Le délégué de l'agence dans le département : 1° Etablit, sous réserve des conventions signées en application des articles [L. 301-5-1](#), [L. 301-5-2](#) et [L. 321-1-1](#), le rapport annuel d'activité de l'agence dans le département ; 2° Décide de l'attribution des subventions aux bénéficiaires mentionnés au III de l'article [R. 321-12](#) dans la limite des autorisations d'engagement notifiées par le délégué de l'agence dans la région, ou prononce le rejet des demandes d'aides. Il est l'ordonnateur délégué pour les programmes d'intervention et les crédits qui lui sont délégués par le directeur général ou par le délégué de l'agence dans la région ; 3° Décide du retrait, de l'annulation et, le cas échéant, du reversement des subventions aux bénéficiaires

mentionnés au III de l'article R. 321-12 ; 4° Sur les territoires non couverts par une convention mentionnée à l'article L. 321-1-1 et dans les conditions prévues au I de l'article R. 321-10 : a) Etablit le programme d'actions de l'agence dans le département ; b) Décide, en application de ce programme, de l'attribution des subventions aux bénéficiaires mentionnés aux I et II de l'article R. 321-12, dans la limite des autorisations d'engagement notifiées par le délégué de l'agence dans la région ou prononce le rejet des demandes d'aides ; c) Décide du retrait et du reversement des subventions avant le versement du solde, dans les conditions prévues par le règlement général de l'agence ; d) Assure le fonctionnement de la commission mentionnée au I de l'article R. 321-10 ; 5° Sur les territoires couverts par une convention mentionnée à l'article L. 321-1-1, assure les missions confiées à l'agence aux termes des conventions signées en application des articles L. 301-5-1, L. 301-5-2 et L. 321-1-1 ; 6° Assure les missions confiées à l'agence aux termes des conventions signées en application de l'article L. 312-2-1. Le délégué de l'agence dans le département peut nommer un délégué adjoint auquel il peut déléguer sa signature. L'un et l'autre peuvent déléguer leur signature aux personnes placées sous leur autorité pour l'exercice des différentes attributions mentionnées ci-dessus, à l'exception de l'établissement du programme d'actions et du rapport annuel d'activité. Ces délégations doivent être publiées au recueil des actes administratifs de la préfecture du département. Le délégué de l'agence dans le département transmet au directeur général de l'agence une copie des actes relatifs à ces délégations de signatures.

Section 2 : Conditions d'attribution des aides.

Sous-section 1 : Dispositions générales

Art. R*321-12 → I.-L'agence peut accorder des subventions : 1° Aux propriétaires ou à tout autre titulaire d'un droit réel conférant l'usage des locaux pour des logements qu'ils donnent à bail ou, dans des conditions fixées par le règlement général de l'agence, qu'ils mettent à disposition d'autrui et qui sont occupés dans les conditions prévues à l'article R. 321-20 ; 2° Aux propriétaires ou à tout autre titulaire d'un droit réel conférant l'usage des locaux pour les logements qu'ils occupent eux-mêmes dans les conditions prévues à l'article R. 321-20 qui assurent la charge effective des travaux dans des logements occupés dans les conditions prévues à l'article R. 321-20 par leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint, de leur concubin au sens de l'article 515-8 du Code civil ou du cosignataire d'un pacte civil de solidarité défini à l'article 515-1 du Code civil lorsque ces derniers ont la qualité de propriétaires ou de titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux ; 4° Aux communes ou à leurs groupements qui se substituent aux propriétaires ou exploitants défaillants pour les mesures qu'ils exécutent en leur lieu et place sur l'immeuble en application des articles L. 1331-29 du Code de la santé publique et L. 123-3, L. 129-2 et L. 511-2 du présent code, dans les conditions fixées par le règlement général de l'agence ; 5° Aux locataires qui effectuent des travaux en application des articles 1er et 4 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 modifiée relative à l'amélioration de l'habitat ou qui effectuent, avec l'accord exprès de leur bailleur, des travaux d'accessibilité ou d'adaptation au handicap de leur logement ; 6° Aux organismes agréés dans les conditions prévues à l'article L. 365-2 ; 7° Aux syndicats de copropriétaires lorsque les travaux portent sur les parties communes et équipements communs d'un immeuble en copropriété faisant l'objet du plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 ou situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant la mise en oeuvre du droit au logement. L'attribution de cette subvention peut être cumulée, pour les mêmes travaux, avec des aides individuelles aux copropriétaires. Le règlement général de l'agence fixe les modalités de ce cumul. Le montant total des aides versées ne peut pas dépasser le montant maximum qui peut être versé au seul syndicat de copropriétaires. Ces dispositions s'appliquent également lorsqu'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du Code de la santé publique, une notification de travaux prise en application de l'article L. 1334-2 du même code, un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du présent code, ou un arrêté pris en application des articles L. 129-1 et suivants a été notifié au syndicat de copropriétaires et pour l'ensemble des mesures prescrites sur l'immeuble par lesdits arrêtés, ou lorsque la subvention est attribuée, selon des modalités définies par le règlement général de l'agence, en vue de réaliser des travaux nécessaires pour mettre fin au caractère indigne, au sens de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, des logements ou des bâtiments dans lesquels ils sont situés ou lorsque les travaux portant sur les parties communes et équipements communs tendent à permettre l'accessibilité de l'immeuble. 8° Aux syndicats de copropriétaires lorsqu'un administrateur provisoire a été désigné par le président du tribunal de grande instance, conformément aux dispositions de l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut

de la copropriété, pour le financement des travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété ; 9° Aux maîtres d'ouvrage, personnes physiques ou morales, publiques ou privées, pour la participation au financement des prestations prévues à l'article R. 321-16 ; 10° Aux établissements publics d'aménagement mentionnés à l'article L. 321-1 du *Code de l'urbanisme*, pour l'amélioration des logements qu'ils acquièrent dans le cadre d'un dispositif coordonné d'intervention immobilière et foncière définissant, notamment, les modalités de financement, les durées de portage prévisionnelles des logements et des contreparties sous forme de droits de réservation, qui a été approuvé par les ministres en charge de l'urbanisme et du logement ; l'aide accordée peut être assortie de dérogations aux règles d'occupation des locaux définies à l'article R. 321-20. 11° Aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du *Code de la construction et de l'habitation* et aux sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la construction ou la gestion de logements ou la restructuration urbaine, pour l'amélioration des logements qu'ils acquièrent en vue de leur revente, des logements acquis dans les copropriétés faisant l'objet du plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 ; les modalités de financement et les contreparties sociales exigées pour le financement de ces opérations, notamment pour ce qui concerne les conditions de revente, sont fixées par le conseil d'administration. L'aide accordée peut être assortie de dérogations aux règles d'occupation des locaux définies à l'article R. 321-20. Pour l'application du I et du II du présent article, sont assimilés aux propriétaires les titulaires d'un contrat leur donnant vocation à l'attribution à terme de la propriété du logement ainsi que les porteurs de parts ou d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété du logement. Dans les cas mentionnés aux 2° et 3° du I, la subvention n'est attribuée que pour des logements occupés par des personnes dont l'ensemble des ressources répond aux conditions définies, après avis du conseil d'administration, par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé du logement. Cet arrêté fixe notamment les plafonds de ressources qui sont révisés chaque année par l'agence en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation hors tabac. Ces conditions de ressources sont également applicables aux personnes mentionnées au 3° qui, supportant la charge des travaux à effectuer dans des logements occupés par leurs proches, sollicitent le bénéfice de l'aide. II.-L'agence peut également accorder, à titre exceptionnel et dans des conditions fixées par le règlement général de l'agence, des subventions portant sur des travaux réalisés dans des locaux à usage d'habitation inclus dans un bail commercial, soit au titulaire de ce bail commercial, soit au propriétaire des murs. III.-L'agence peut accorder des aides, dans les conditions prévues par son règlement général, aux organismes visés à l'article R. 331-14 et aux centres communaux et intercommunaux d'action sociale, propriétaires ou titulaires d'un droit réel immobilier sur les établissements d'hébergement visés au 8° du I de l'article L. 312-1 du *Code de l'action sociale et des familles* assurant ou non l'accueil de jour, ou aux structures dénommées " lits halte soins santé " visés au 9° du I du même article, ou aux établissements d'hébergement destinés aux personnes sans domicile visés à l'article L. 322-1 du même code, et faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou une collectivité territoriale, en vue de la réalisation de travaux d'amélioration et d'humanisation. L'agence peut accorder, à titre exceptionnel, des subventions à un gestionnaire non propriétaire de l'établissement d'hébergement pour des travaux ne dépassant pas un montant fixé par son règlement général, sous réserve de disposer d'un bail l'y autorisant. IV.-L'agence peut accorder aux collectivités territoriales, à leurs groupements, aux sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient la majorité du capital, et à tout organisme ayant vocation à être bénéficiaire de l'expropriation ainsi qu'aux concessionnaires des opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4 du *Code de l'urbanisme*, des subventions pour la réalisation d'opérations visées à l'article L. 522-1, alinéa 2. V.-L'agence peut accorder aux collectivités territoriales, à leurs groupements, aux sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient la majorité du capital, et à tout organisme ayant vocation à être bénéficiaire de l'expropriation ainsi qu'aux concessionnaires des opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4 du *Code de l'urbanisme*, des subventions : 1° Pour la réalisation d'opérations de traitement, par appropriation publique, d'immeubles dans le cadre d'opérations de restauration immobilière prévues aux articles L. 313-4 et suivants du *Code de l'urbanisme* ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique et destinés à la production de logements dans un objectif de mixité sociale ; 2° Pour la réalisation d'opérations visées aux articles L. 522-1, alinéa 1, et R. 523-1 et suivants.

Art. R321-13 ➡ Sous réserve de l'application des dispositions des 4°, 9°, 10°, 11° du I ainsi que des III, IV et V de l'article R. 321-12, et exception faite de l'établissement de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais institué par l'article 191 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, les collectivités publiques et leurs établissements publics, les établissements publics d'aménagement prévus à l'article L. 321-1 du *Code de l'urbanisme*, les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 et les

sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la construction ou la gestion de logements ou la restructuration urbaine ne peuvent bénéficier de l'aide de l'agence.

Art. R321-14 ➡ Les immeubles ou les logements doivent être achevés depuis quinze ans au moins à la date de la notification de la décision d'octroi de subvention. Toutefois, ce délai est ramené à dix ans lorsque les travaux portent sur les parties communes d'un immeuble faisant l'objet du plan de sauvegarde prévu à l'article [L. 615-1](#).

Ces délais peuvent ne pas être exigés lorsque les travaux envisagés tendent soit à réaliser l'adaptation des logements aux besoins spécifiques des personnes handicapées ou des personnes âgées, soit à améliorer les logements occupés par les personnes appelées à travailler la nuit, soit à économiser l'énergie.

A titre exceptionnel, des dérogations à la condition de délai énoncée au premier alinéa peuvent être accordées par le délégué de l'agence dans le département ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général ayant conclu la convention mentionnée à l'article [L. 321-1-1](#), en fonction de l'urgence et de l'intérêt des travaux à réaliser et selon des critères définis par le règlement général de l'agence. La condition de délai énoncée au premier alinéa ne s'applique pas aux opérations et aux bénéficiaires des aides de l'agence mentionnés aux III, IV et V de l'article R. 321-12.

Art. R321-15 ➡ Les dépenses qui peuvent donner lieu à subvention pour les différentes catégories de bénéficiaires et d'opérations mentionnés à l'article R. 321-12 sont déterminées par le conseil d'administration. Pour les opérations mentionnées aux IV et V de l'article R. 321-12, elles le sont dans le respect des dispositions prévues aux articles D. * 522-2 et R. 523-1. Ne peuvent faire l'objet d'aucune aide de l'agence les travaux destinés exclusivement à l'embellissement des locaux et les travaux de petit entretien au sens de l'article [1er](#) du décret n° 98-331 du 30 avril 1998 relatif à la nature des travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement de logements locatifs sociaux soumis au taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée et modifiant le [Code de la construction et de l'habitation](#). Toutefois, la totalité des mesures prescrites sur un immeuble par un arrêté pris en application des articles [L. 1331-26](#) et suivants et [L. 1334-1](#) et suivants du [Code de la santé publique](#), ou des articles [L. 123-3](#), [L. 129-1](#) et suivants et [L. 511-1](#) et suivants du présent code peuvent faire l'objet d'une subvention de l'agence. Sont également exclus de l'aide les travaux de réhabilitation lourde qui, ayant pour effet d'apporter une modification importante au gros oeuvre ou d'accroître sensiblement le volume ou la surface habitable des locaux d'habitation ou d'hébergement, équivalent à des travaux de construction ou de reconstruction, à moins qu'ils ne soient réalisés sur un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles [L. 1331-26](#) et suivants du code de la santé publique ou d'un arrêté de péril pris en application des articles [L. 511-1](#) et suivants du présent code ou qu'ils constituent la transformation en logements de locaux affectés à un autre usage ou qu'ils constituent des travaux indispensables à l'adaptation des logements aux besoins spécifiques des personnes handicapées. Les dispositions du deuxième alinéa du présent article ne s'appliquent pas aux opérations et aux bénéficiaires des aides mentionnés aux IV et V de l'article R. 321-12.

Art. R321-16 ➡ L'agence peut participer, sous forme de subventions ou par voie de convention, à des diagnostics, à des études, et à toute prestation contribuant à la préparation, à la mise en œuvre, au suivi et à l'évaluation des opérations qu'elle peut financer. Les modalités et conditions de cette participation, et notamment les conditions d'attribution et de versement des subventions, sont fixées par le règlement général de l'agence.

Art. R321-17 ➡ Le montant de la subvention versée par l'agence ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques directes à plus de 80 % coût global de l'opération, sauf cas exceptionnels répondant à des critères fixés par le règlement général de l'agence. Le conseil d'administration fixe le montant maximum de la subvention par application d'un taux déterminé à la dépense subventionnable ou de manière forfaitaire. Il définit les conditions dans lesquelles les dépenses subventionnables peuvent être plafonnées ou celles dans lesquelles la subvention peut être modulée en fonction notamment de critères de ressources des demandeurs, de critères géographiques ou de conditions spécifiques de location. Le taux de subvention peut être majoré, dans des conditions fixées par le conseil d'administration, lorsque la convention signée entre le propriétaire bailleur bénéficiaire de l'aide et l'agence en application des articles [L. 321-4](#) et [L. 321-8](#) accorde à cette dernière un droit de réservation d'un candidat locataire pendant toute ou partie de la durée de la convention. Le règlement général de l'agence peut prévoir les conditions et modalités dans lesquelles l'attribution de la subvention est subordonnée à l'octroi à celle-ci d'un droit de réservation sur tout ou partie des logements objets d'une aide en application des articles [L. 321-4](#) et [L. 321-8](#). Le règlement général de l'agence peut prévoir un montant de demande de subvention ou un montant de travaux en dessous duquel le dossier est irrecevable. Ne donnent pas lieu au bénéfice de subventions les travaux qui ont fait l'objet depuis moins de cinq ans ou font l'objet des concours financiers prévus par la réglementation relative aux aides de l'Etat

pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements en accession à la propriété et celles relatives aux habitations à loyer modéré.

Art. R.321-17-1 ➔ L'agence peut, dans le cadre de la convention mentionnée au 11° de l'article R. 321-5, déléguer à l'Union d'économie sociale pour le logement ou à l'un de ses associés collecteurs la gestion de ses droits de réservation.

Art. R321-18 ➔ La demande de subvention est présentée par l'une des personnes mentionnées à l'article R. 321-12 ou par son mandataire, qui en reçoit récépissé. Le règlement général de l'agence précise les renseignements et pièces qui doivent être fournis à l'appui de la demande, détermine les modalités permettant d'assurer la confidentialité des informations recueillies et fixe les règles d'instruction des dossiers, en particulier celles relatives à la réception et aux délais d'instruction des demandes ainsi qu'à la notification des décisions. Pour les opérations et bénéficiaires mentionnés aux I et II de l'article R. 321-12, aucune aide ne peut être accordée si les travaux ont commencé avant le dépôt de la demande de subvention. Toutefois, le délégué de l'agence dans le département ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général ayant conclu la convention mentionnée à l'article L. 321-1-1 peut, à titre exceptionnel, déroger à cette disposition, notamment en cas de travaux réalisés d'office par la commune ou l'Etat en application des articles L. 1331-29 et L. 1334-2 du [Code de la santé publique](#), ou des articles L. 129-2 et L. 511-2 du présent code et en cas d'application de l'article L. 125-1 du [Code des assurances](#) relatif aux dommages causés par des catastrophes naturelles ou de l'article L. 122-7 du même code relatif aux dommages causés par les effets du vent dus aux tempêtes, ouragans et cyclones. Pour les opérations et bénéficiaires mentionnés au III de l'article R. 321-12, aucune aide ne peut être accordée si les travaux ont commencé avant que le délégué de l'agence dans le département n'en ait donné l'autorisation dans les conditions fixées par le règlement général de l'agence. La décision d'octroi de subvention mentionne les caractéristiques principales du projet, le montant de la subvention, les conditions de son versement et les dispositions relatives à son reversement éventuel ainsi que le comptable assignataire. Toute demande qui n'a pas donné lieu à la notification d'une décision, au sens du présent article, dans un délai de quatre mois à compter du récépissé, est réputée rejetée. Si le dossier est incomplet, le responsable de l'instruction du dossier demande à la personne sollicitant la subvention ou à son mandataire de lui adresser les pièces manquantes en précisant le délai de réponse au-delà duquel le dossier sera classé sans suite. Le délai d'instruction de la demande de subvention ne court qu'à compter de la réception des pièces nécessaires à l'instruction du dossier. La subvention est versée, sur déclaration d'achèvement de l'opération, après vérification de la conformité des opérations réalisées avec les caractéristiques du projet sur lesquelles la décision d'attribution a été fondée. La subvention est versée sur présentation des justificatifs précisés par le règlement général de l'agence, en particulier des factures des entreprises, sauf cas exceptionnels dus, notamment, à la défaillance de l'entreprise chargée des travaux. Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, des acomptes peuvent être versés, au fur et à mesure de l'avancement du projet sans pouvoir excéder 70 % du montant prévisionnel de la subvention, dans les conditions définies par le règlement général de l'agence. Dans les conditions définies par le règlement général de l'agence, une avance peut être versée, sans excéder 70 % du montant prévisionnel de l'aide, aux propriétaires occupants et assimilés au sens des 2° et 3° du I de l'article R. 321-12 ainsi que, sans excéder 40 % du montant prévisionnel de l'aide, aux syndicats de copropriétaires définis au 7° du I et aux établissements mentionnés au III du même article. Le remboursement de l'avance s'impute sur le montant des acomptes ou le règlement du solde. Les travaux débutent alors dans un délai de six mois à compter de la date de la notification de la décision attributive de subvention, sauf cas exceptionnels prévus au règlement général de l'agence. Dans le cas où les travaux ne sont pas engagés dans ce délai ou si la décision d'attribution de la subvention est retirée ou annulée, l'avance déjà perçue donne lieu à remboursement dans les conditions prévues à l'article R. 321-21. Par exception aux dispositions du présent article, des travaux définis par le conseil d'administration de l'agence peuvent être réalisés par les propriétaires occupants, sous réserve d'un encadrement technique des travaux durant leur exécution et de la production de justificatifs des dépenses engagées, dans des conditions définies par le règlement général de l'agence.

Nota : Conformément à l'article 10 III du décret n° 2009-1090 du 4 septembre 2009, les dispositions prévues à la première phrase du troisième alinéa de l'article R. 321-18 ne s'appliquent pas aux projets faisant l'objet d'une aide prévue au III de l'article R. 321-12 et ce jusqu'au 31 décembre 2009.

Art. R321-19 ➔ Le règlement général de l'agence détermine, pour les différentes catégories de bénéficiaires et d'opérations mentionnés à l'article R. 321-12, les conditions et modalités dans lesquelles le bénéficiaire d'une subvention justifie du commencement, de la réalisation et de l'achèvement de l'opération. Il fixe le délai dans lequel doit intervenir le commencement de l'opération ainsi que la liste des pièces que le bénéficiaire d'une subvention doit produire pour obtenir son versement et les délais dans lesquels ces pièces doivent être transmises à l'agence.

Il fixe également les critères, conditions et limites dans lesquels ces délais peuvent être prolongés par l'autorité qui a octroyé l'aide, sur demande motivée du bénéficiaire de la subvention, notamment lorsque des circonstances extérieures à la volonté de l'intéressé ont fait obstacle à la réalisation de l'opération.

En cas de non-respect de ces délais, éventuellement prolongés, la décision d'octroi de la subvention devient caduque et le bénéficiaire est tenu de rembourser les sommes déjà perçues.

Art. R321-20 ➡ I.-Pour les opérations et bénéficiaires mentionnés aux I et II de l'article R. 321-12, les locaux pour lesquels la subvention est accordée doivent être occupés pendant une durée et selon des critères déterminés par le règlement général de l'agence. Le logement ou le local d'habitation inclus dans un bail commercial doit être occupé à titre de résidence principale, au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé affectant un ou plusieurs occupants du logement, ou cas de force majeure. Tout changement d'occupation ou d'utilisation ou toute mutation de propriété des logements ou locaux d'habitation inclus dans un bail commercial intervenant pendant la période mentionnée au premier alinéa doit être déclaré par le bénéficiaire de la subvention ou délégué de l'agence dans le département dans un délai de deux mois suivant l'événement. En outre, à l'occasion d'une mutation de propriété, les cédants, les donataires ou leurs ayants droit sont tenus d'informer le notaire de l'octroi de la subvention.

II.-Les locaux pour lesquels une subvention est accordée aux bénéficiaires mentionnés au III de l'article R. 321-12 font l'objet d'une convention conclue entre le bénéficiaire, l'agence et l'Etat. Cette convention comporte en annexe le projet social relatif notamment aux modalités d'accueil et de gestion, à la situation et à l'accompagnement social des personnes accueillies. Le règlement général de l'agence fixe le contenu de cette convention et la durée minimum pendant laquelle le bénéficiaire de la subvention s'engage à maintenir à l'établissement financé sa vocation d'hébergement, en fonction du montant de la subvention.

III.-Le règlement général de l'agence précise les modalités selon lesquelles les bénéficiaires de la subvention justifient que les locaux sont occupés ou utilisés conformément aux dispositions de la présente section.

Il fixe également les conditions particulières applicables aux locaux visés au II de l'article R. 321-12, et à l'utilisation des terrains et immeubles acquis dans le cadre des opérations mentionnées aux IV et V de l'article R. 321-12, dans le respect des dispositions des articles R. 522-4 et R. 523-2.

Art. R321-21 ➡ I.-En ce qui concerne les aides versées par l'agence : Le conseil d'administration ou, par délégation, le directeur général de l'agence exerce le pouvoir de sanction prévu à l'article L. 321-2. Il peut, notamment, prononcer une sanction pécuniaire en cas de fausse déclaration ou de manœuvre frauduleuse. L'avis de la commission des recours n'est pas requis pour les opérations mentionnées aux III, IV et V de l'article R. 321-12. La commission examine la demande de sanction formulée par le conseil d'administration ou par le directeur général de l'agence. Elle notifie les griefs à la personne concernée et l'invite à présenter ses observations écrites. La notification est faite par tout moyen permettant de lui donner date certaine. Dans le délai d'un mois commençant à courir le lendemain du jour de la notification, le bénéficiaire de l'aide peut adresser des observations écrites à la commission des recours. La date limite au-delà de laquelle celles-ci ne sont pas prises en considération est déterminée conformément aux prescriptions de l'article 16 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations. Dans le même délai, le bénéficiaire de l'aide peut demander à présenter des observations orales, en se faisant assister, le cas échéant, par un conseil de son choix ou en se faisant représenter. Le retrait de l'aide versée par l'agence est prononcé et le reversement des sommes perçues exigé s'il s'avère que celle-ci a été obtenue à la suite de fausses déclarations ou de manœuvres frauduleuses. Le retrait et le reversement total ou partiel peuvent également être prononcés en cas de non-respect des prescriptions de la présente section ou des conventions conclues en application des articles L. 321-4 et L. 321-8, ou de toute autre convention liée au bénéfice des aides de l'agence, selon les modalités fixées par le règlement général de l'agence. Ce règlement prévoit une procédure de communication préalable et des éléments de calcul sur le montant du reversement et son actualisation indexée sur l'évolution de l'indice de référence des loyers mentionné à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Ces décisions sont prises à tout moment, avant ou après le versement du solde de la subvention. Lorsqu'elles sont prononcées avant le versement du solde de la subvention, elles sont prises par l'organisme ayant décidé de l'attribution de la subvention, qui peut être, selon le cas, l'agence ou l'autorité à laquelle cette compétence a été déléguée. Lorsqu'elles sont prononcées après le versement du solde de la subvention, elles sont prises par l'agence. Le recouvrement des sommes dues en application du I du présent article est effectué selon les règles applicables à l'organisme ou à la collectivité qui prononce le reversement, en tenant compte, le cas échéant, des dispositions particulières prévues par les conventions prises en application de l'article L. 321-1-1. II.-

Pour les aides versées par les collectivités territoriales ou les établissements publics de coopération intercommunale, financées sur leur budget propre et dont la gestion est confiée à l'agence en application des articles L. 312-2-1 ou L. 321-1-1, la convention peut prévoir leur recouvrement par l'agence selon les règles applicables au recouvrement des sommes dues aux établissements publics nationaux à caractère administratif ; les frais de recouvrement supportés par l'agence sont alors mis à la charge du mandant. Les décisions de remise gracieuse et d'admission en non-valeur sont, le cas échéant, adoptées par l'assemblée délibérante de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Art. R.321-21-1 ➔ Les dispositions des articles R. 321-12 à R. 321-21 sont applicables aux décisions prises par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, par délégation de l'agence en application des conventions mentionnées à l'article L. 321-1-1.

La convention mentionnée à l'article L. 321-1-1 prévoit les conditions dans lesquelles le taux prévu au 2e alinéa de l'article R. 321-17 peut être majoré, dans la limite maximale de 10 points, en fonction de critères liés aux revenus des demandeurs, fixés par l'arrêté mentionné au dernier alinéa de l'article R. 321-12, de critères géographiques ou des conditions de location acceptées par les propriétaires, notamment du niveau des loyers pratiqués après réhabilitation. Lorsque l'aide de l'agence est fixée de façon forfaitaire en application du même article, elle peut être majorée dans la limite maximale de 25 %, dans les conditions fixées ci-dessus.

La convention peut également prévoir des adaptations à la liste des travaux dressée par le conseil d'administration de l'agence en application du 4° de l'article R. 321-5, dans le respect du second alinéa de l'article R. 321-15. Elle précise les conditions dans lesquelles le plafond des travaux éligibles peut être majoré, dans la limite maximale de 25 %.

Art. R.321-22 ➔ Dans les départements d'outre-mer ainsi qu'à Mayotte et à Saint-Pierre-et-Miquelon, les dispositions des 2° et 3° du I, ainsi que des III, IV et V de l'article R. 321-12 ne s'appliquent pas. L'aide de l'agence ne peut être accordée dans les cas visés au 4° du même article R. 321-12 que lorsque les logements sont donnés à bail.

Sous-section 2 : Sanctions pécuniaires applicables à l'encontre des bénéficiaires des aides ayant contrevenu aux règles ou aux conventions conclues

Art. R.321-22-1 ➔ Le montant de la sanction applicable, en vertu de l'article L. 321-2, aux propriétaires bailleurs et aux personnes mentionnés au 1° du I de l'article R. 321-12 ne peut dépasser la moitié de l'aide accordée ou une somme équivalant à deux ans du loyer maximal prévu par la convention en cas de non-respect du loyer maximal et en cas de mutation sans poursuite expresse des engagements relatifs aux conditions d'occupation du logement ou une somme équivalant à neuf mois du loyer maximal prévu par la convention lorsque le bailleur n'exécute pas les autres engagements prévus par la convention, cette dernière somme pouvant être doublée dans le cas où le bailleur ne respecte pas plusieurs de ses obligations contractuelles pour le même logement.

Art. R.321-22-2 ➔ Le montant de la sanction applicable, en vertu de l'article L. 321-2, aux propriétaires occupants et aux personnes mentionnés aux 2° et 3° du I de l'article R. 321-12 est fixé comme suit : a) Lorsque le bénéficiaire a sollicité et obtenu une aide qu'il savait indue, ce montant ne peut excéder 50 % du montant de l'aide ; b) Lorsque le bénéficiaire a sollicité et obtenu une aide indue, et que seule une négligence peut lui être imputée, ce montant ne peut excéder 25 % du montant de l'aide.

Art. R.321-22-3 ➔ Le montant de la sanction est fixé en tenant compte du niveau des ressources du bénéficiaire, sur la base du revenu fiscal de référence du dernier avis d'imposition communiqué à l'agence.

Art. R.321-22-4 ➔ Le règlement général de l'agence précise les modalités d'application de la présente sous-section.

Section 3 : Conventions conclues entre l'agence et les bailleurs.

Sous-section 1 : Dispositions communes aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'agence

Art. R.321-23 ➔ Les conventions passées entre l'agence et les bailleurs de logements en application des dispositions des articles L. 321-4 et L. 321-8 doivent être conformes à des conventions types reproduites en annexe au présent article. Elles s'appliquent aux logements à usage locatif appartenant à des personnes physiques ou morales.

Lors de leur entrée en vigueur, les logements doivent être en conformité avec les caractéristiques du logement décent définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

Art. R321-24 ➔ La prise d'effet des conventions mentionnées aux articles [L. 321-4](#) et [L. 321-8](#) intervient à compter de la prise d'effet du premier bail conclu pour leur application, ce premier bail s'entendant comme le premier contrat de bail conclu par le propriétaire, ou comme un renouvellement du bail conclu par le propriétaire dans les conditions prévues par les alinéas 4 et 5 de l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. La prise d'effet du bail intervient au plus tôt dans les deux mois qui précèdent la date d'enregistrement de la demande de conventionnement. En cas de convention unique portant sur plusieurs logements, la prise d'effet de la convention doit être distinguée pour chacun des logements et intervient dans les conditions mentionnées au premier alinéa. Un ou plusieurs logements faisant l'objet de la convention prévue au deuxième alinéa du présent article peuvent faire l'objet d'un droit de réservation au profit de l'Agence nationale de l'habitat dans le cadre d'une convention de réservation dont les clauses types sont arrêtées par le règlement général de l'agence.

Art. R321-25 ➔ En cas de décès du propriétaire ou de mutation de propriété des logements conventionnés pour lesquels des travaux d'amélioration ont bénéficié d'une subvention de l'agence, lorsque les engagements de la convention ne sont pas poursuivis, la subvention est reversée dans les conditions prévues par le règlement général de l'agence.

Art. R321-26 ➔ Les logements faisant l'objet d'une convention avec l'agence sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé dans les conventions prises en application des articles [L. 321-4](#) et [L. 321-8](#).

Art. R321-27 ➔ Le loyer maximal applicable aux logements conventionnés ainsi que les conditions de son évolution sont fixés par la convention.

La valeur de ce loyer est fixée au mètre carré de surface habitable au sens de l'article [R. 111-2](#), augmentée de la moitié, dans la limite de 8 mètres carrés par logement, de la surface des annexes définies par l'arrêté pris en application de l'article [R. 353-16](#).

Art. R321-28 ➔ Le bailleur précise sur la quittance le montant du loyer principal dû, des loyers accessoires s'il y a lieu, des charges locatives et le cas échéant le montant de l'aide personnalisée au logement, lorsque celle-ci est versée directement au bailleur conformément à l'article [L. 351-9](#). En application du même article, pour chaque appel de loyer, le bailleur déduit s'il y a lieu du montant du loyer le montant de l'aide personnalisée au logement qu'il perçoit pour le compte du locataire.

La quittance doit comporter le montant du loyer maximal du logement.

Art. R321-29 ➔ Le bailleur s'engage dans la convention à fournir à tout moment à la demande du délégué de l'agence dans le département toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice du contrôle de l'agence. Le délégué de l'agence dans le département peut procéder ou faire procéder à tout contrôle sur pièces pour la vérification du respect des obligations réglementaires et conventionnelles dans les conditions fixées par le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat. Lorsque l'agence a connaissance de l'inexécution par le bailleur des engagements prévus par la convention et que celle-ci a donné lieu à la délivrance du document mentionné à l'article [R. 321-30](#), l'agence informe l'administration fiscale de cette situation.

Art. R321-30 ➔ Un document récapitulant les engagements du bailleur accompagne la convention. Ce document, obligatoirement signé du bailleur, est contresigné par le délégué de l'agence dans le département ou, lorsqu'il a été signataire de la convention mentionnée à l'article [L. 321-4](#) ou [L. 321-8](#), par le président du conseil général ou de l'établissement public de coopération intercommunale pour les logements situés dans un territoire concerné par la convention mentionnée à l'article [L. 321-1-1](#). La signature de ce document vaut attestation du respect des conditions de location par le bailleur. Le bailleur communique en outre la copie du premier bail conclu en application de la convention, ainsi que la copie de l'avis d'imposition requis du ou des titulaires du bail. L'Agence nationale de l'habitat conserve la faculté de procéder à tous contrôles, pendant la durée de la convention, sur l'exactitude des renseignements fournis par le bailleur dans les conditions prévues au règlement général de l'agence.

Art. R321-30-1 ➔ Si, postérieurement à la signature d'une convention visée aux articles [L. 321-4](#) ou [L. 321-8](#), le bailleur bénéficie d'une nouvelle aide à la réalisation de travaux attribuée par le délégué de l'agence dans le département ou le président du conseil général ou de l'établissement public de coopération intercommunale pour les logements situés sur un territoire concerné par la convention mentionnée à l'article [L. 321-1-1](#), ladite convention et ses effets sont prorogés pour une durée de neuf ans par avenant à compter de sa signature.

Sous-section 2 : Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés en application de l'article L. 321-8

Art. R321-31 ➔ L'entrée en vigueur des conventions conditionne l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi de cette aide. L'agence, ou, lorsqu'une convention mentionnée à l'article L. 321-1-1 a été conclue, le délégataire, informe les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement de l'entrée en vigueur des conventions.

Art. R321-32 ➔ Lorsqu'à la date de signature par le bailleur de la convention le logement concerné est occupé par un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, et lorsqu'à la date de signature par le bailleur d'une convention portant sur un logement pour lequel n'a pas été versée une aide de l'Agence nationale de l'habitat, le logement concerné est l'objet d'un bail en cours de validité, le propriétaire doit leur proposer un bail conforme aux stipulations de la convention. Au projet de bail doit être annexée une copie de la convention et du barème de l'aide personnalisée au logement. Ces documents sont notifiés au locataire ou à l'occupant de bonne foi par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire. Le locataire ou l'occupant de bonne foi dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail. En cas d'acceptation dans ce délai du nouveau bail, le locataire ou l'occupant de bonne foi continue à occuper les lieux jusqu'à l'entrée en vigueur de celui-ci aux conditions conventionnelles ou légales applicables à la date de son acceptation. En cas de refus du bail proposé, les dispositions de l'article L. 353-7 prévues en pareil cas s'appliquent.

Art. R321-33 ➔ Les bailleurs sont tenus envers les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement de fournir toutes les informations et justifications nécessaires à l'établissement du droit à l'aide personnalisée au logement, ainsi qu'à la liquidation et aux versements de celle-ci, dans les conditions définies par les directives du conseil de gestion du Fonds national d'aide au logement, conformément aux dispositions de la convention nationale prévue à l'article L. 351-8.

Art. R321-34 ➔ Le bailleur renseigne dès l'entrée en vigueur de la convention pour chaque locataire demandeur de l'aide personnalisée au logement la partie de l'imprimé de demande d'aide personnalisée au logement qui le concerne. En outre, il fait part dans un délai maximum d'un mois aux organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement des modifications affectant la situation locative du bénéficiaire.

Art. R321-35 ➔ Lorsque l'organisme liquidateur de l'aide personnalisée au logement verse au bailleur des rappels d'aide personnalisée pour le compte de locataires, le bailleur affecte ces sommes au compte de ces derniers. Si après affectation il en résulte un surplus, le bailleur le reverse au locataire dans le délai d'un mois.

Art. R321-36 ➔ En cas d'impayé de loyer, le bailleur doit poursuivre le recouvrement de sa créance en notifiant au locataire défaillant par lettre recommandée avec accusé de réception le montant de cette créance.

Lorsque le locataire bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement se trouve en situation d'impayés dans les conditions définies aux articles R. 351-30 et R. 351-31, le bailleur saisit, en application des dispositions de ces articles, la commission départementale des aides publiques au logement dès qu'un impayé de loyer est constitué en justifiant des démarches entreprises auprès du locataire défaillant. Il doit également informer le locataire de cette saisine.

Il fournit également à la commission départementale des aides publiques au logement une copie du bail lorsque celle-ci le lui demande et l'informe lorsqu'une procédure d'expulsion d'un bénéficiaire d'aide personnalisée au logement est engagée pour non-paiement du loyer.

La commission départementale des aides publiques au logement décide du maintien ou de la suspension de l'aide personnalisée au logement et en informe le bailleur et le bénéficiaire.

Chapitre III : Subventions de l'Etat.

Section 1 : Subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux.

Art. R323-1 ➡ *Peuvent bénéficier d'une subvention de l'Etat, lorsqu'ils exécutent des travaux d'amélioration dans les logements à usage locatif dont ils sont propriétaires ou gestionnaires :*

1° Les organismes d'habitations à loyer modéré ;

2° Les établissements publics à caractère administratif sous tutelle des collectivités locales et gestionnaires de logements ;

3° Les communes ne disposant pas d'établissements publics administratifs placés sous leur tutelle et gestionnaires de logements ;

4° Les houillères de bassin ;

5° Les sociétés d'économie mixte ayant dans leur objet statutaire la réalisation de logements ;

6° La société immobilière du chemin de fer ;

7° Les sociétés minières et immobilières gérant le patrimoine immobilier des mines de fer ;

8° Les personnes morales propriétaires de cités familiales.

9° Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2.

Art. R323-2 ➡ *L'octroi de la subvention est subordonné à la passation d'une convention telle que définie au 3° de l'article L. 351-2.*

La conclusion de la convention intervient au plus tard lors du versement du premier acompte prévu à l'article R. 323-9.

Art. R323-3 ➡ *Peuvent faire l'objet d'une subvention :*

1° Dans les logements et les immeubles achevés depuis au moins quinze ans, sauf dérogation accordée à titre exceptionnel par le représentant de l'Etat dans le département, les travaux ayant pour effet de mettre les logements en conformité avec les normes minimales d'habitabilité ;

2° Dans les logements et immeubles existant au 1er juillet 1981, les travaux destinés à économiser l'énergie ;

3° Dans les logements et immeubles existants :

a) Les travaux destinés à la réalisation d'économies de charges, au renforcement de la sécurité des biens et des personnes dans les immeubles, y compris les travaux de renforcement des portes d'entrée des logements, ainsi que les travaux destinés à l'amélioration du confort dans les logements ;

b) D'autres travaux destinés à l'amélioration de la vie quotidienne, y compris les travaux d'accessibilité de l'immeuble et d'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées et des personnes âgées ;

Ces travaux sont définis par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Art. R323-4 ➡ *Ne donnent pas lieu à l'attribution de la subvention prévue à l'article R. 323-1 les travaux qui bénéficient de concours financiers de l'Etat sous forme de bonifications d'intérêt, de subventions ou prêts prévus à l'article R. 331-1, ou de subventions prévues à l'article R. 321-2.*

Sont également exclus du bénéfice de la subvention prévue à l'article R. 323-1 les logements ayant bénéficié depuis moins de cinq ans d'une décision de subvention prévue à l'article R. 321-2.

Art. R323-5 ➡ *La décision de subvention qui vaut décision favorable au sens des dispositions du a du 7° bis de l'article 257 du Code général des impôts est prise par le représentant de l'Etat dans le département. Elle est accordée au vu d'un dossier joint à la demande et dont la composition est fixée par un arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des finances.*

Lorsque les maîtres d'ouvrage mentionnés aux 1° et 5° de l'article R. 323-1 présentent une demande portant sur tout ou partie de leur programme annuel correspondant à des travaux mentionnés à l'article R. 323-3, une décision unique de subvention peut être prise par le représentant de l'Etat dans le département.

Art. R323-6 ➡ *Pour déterminer le montant de la subvention, le montant des travaux pris en considération ne peut excéder 13 000 euros par logement pouvant être porté à 20 000 euros en cas d'augmentation de la surface habitable d'au moins 10 p. 100 dans les logements achevés au 31 décembre 1960. Toutefois, le représentant de l'Etat dans le département peut accorder des dérogations à ce montant de travaux pour des opérations réalisées sur des immeubles dégradés et pour des opérations de restructuration interne des immeubles ou de reprise de l'architecture extérieure.*

Art. R323-7 ➡ *Le taux de la subvention est au plus égal à 10 p. 100 du coût prévisionnel des travaux, sauf pour les opérations réalisées en Corse, où il est au plus égal à 20 p. 100 du coût prévisionnel des travaux.*

Ce taux peut être porté à 15 % du coût prévisionnel des travaux, sauf pour les opérations réalisées en Corse où il est au plus égal à 25 % du coût prévisionnel des travaux, dans les limites susvisées :

a) Pour les travaux d'installation de chauffe-eau solaires et de capteurs photovoltaïques ;

- b) Pour les travaux d'installation de vitres, de fenêtres ou de baies dont les caractéristiques thermiques permettent d'atteindre ou de dépasser des caractéristiques thermiques fixées par arrêté du ministre chargé du logement ;
- c) Pour le surcoût résultant de la réalisation de travaux d'installation sur les parois opaques de parois de doublage acoustique mince dont les caractéristiques techniques sont précisées par arrêté du ministre chargé du logement. Ce taux peut être porté au plus à 25 p. 100 du coût prévisionnel des travaux, sauf pour les opérations réalisées en Corse, où il est au plus égal à 30 p. 100 du coût prévisionnel des travaux.
- a) Pour la réalisation de travaux destinés à améliorer la sécurité dans les immeubles, y compris les travaux de renforcement des portes d'entrée des logements, à condition qu'une collectivité locale participe à ces travaux pour un montant équivalent ;
- b) Pour des opérations à caractère expérimental ;
- c) Pour des opérations " habitat et vie sociale " ou pour des opérations réalisées dans le cadre des actions pour le développement social des quartiers ou pour des opérations réalisées dans les grands ensembles et quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du [Code général des impôts](#) ; il en est de même pour la réalisation de loges de gardien ;
- d) Pour des opérations dont le maître d'ouvrage est une commune de moins de 5 000 habitants, lorsque l'importance des travaux et les conditions d'équilibre financier de l'opération le justifient ;
- e) Pour la réalisation de travaux effectués dans les logements-foyers pour travailleurs migrants mentionnés au 3° de l'article [R. 351-55](#) lorsque, à l'issue des travaux, le nouveau statut de ces logements-foyers est celui des résidences sociales mentionnées au 2° de l'article [R. 351-55](#).

En outre, le représentant de l'Etat dans le département peut, à titre exceptionnel, porter le taux de la subvention au plus à 40 p. 100 du coût prévisionnel des travaux, dans les limites définies à l'article [R. 323-6](#), lorsque le maître d'ouvrage, bénéficiaire de la subvention, rencontre des difficultés financières particulières.

Ce taux peut également être porté au plus à 40 % du coût prévisionnel des travaux, pour les travaux d'adaptation des logements mentionnés au b de l'article [R. 323-3](#).

[Art. R323-7-1](#) ➡ Lorsque la décision d'octroi de subvention est prise par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général en application de l'article [R. 323-12-1](#), les taux de subvention prévus à l'article [R. 323-7](#) peuvent être majorés dans la limite de 5 points dans certains secteurs géographiques déterminés dans la convention mentionnée aux articles [L. 301-5-1](#) et [L. 301-5-2](#), quand des particularités locales et démographiques ou la situation du marché du logement entraînent des coûts d'opération de nature à rendre cette majoration nécessaire pour assurer leur équilibre financier.

[Art. R323-8](#) ➡ La décision d'octroi de subvention doit être antérieure au début des travaux, sauf dérogation accordée à titre exceptionnel par le représentant de l'Etat dans le département.

Les travaux doivent être commencés dans un délai de six mois à compter de la décision d'octroi de la subvention et doivent être achevés dans un délai de deux ans à compter de cette même date. Une prorogation de ce délai peut être accordée par le représentant de l'Etat dans le département, dans la limite d'un an.

[Art. R323-9](#) ➡ La subvention est versée dans les conditions suivantes :

- des acomptes peuvent, dans la limite de 20 p. 100 de son montant, être versés aux organismes bénéficiaires, après passation des marchés et sur constatation du début des travaux ;
- des acomptes peuvent ensuite être versés au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison des fournitures ;
- le montant total des acomptes ne peut dépasser 80 p. 100 du montant de la subvention ;
- le règlement pour solde est subordonné à la justification de la réalisation des travaux et de la conformité de leurs caractéristiques avec celles mentionnées dans la décision d'attribution.

[Art. R323-10](#) ➡ Un prêt complémentaire à la subvention peut être consenti par les caisses d'épargne, la Caisse des dépôts et consignations ou tout autre établissement habilité à consentir des prêts aux collectivités locales.

[Art. R323-11](#) ➡ Le remboursement de la subvention peut être exigé si l'une des conditions définies par la présente section n'est pas respectée.

[Art. R323-12](#) ➡ La présente section n'est pas applicable aux départements d'outre-mer.

[Art. R323-12-1](#) ➡ Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles [L. 301-5-1](#) ou [L. 301-5-2](#), son représentant est substitué au représentant de l'Etat dans le département pour prendre toutes les décisions relatives

aux aides prévues par la présente section concernant les logements et les immeubles situés dans le périmètre de la convention de délégation. Cette convention prévoit si l'instruction des demandes de décision favorable mentionnée à l'article R. 323-5 est assurée par la direction départementale de l'équipement en application de l'article 112 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ou par le délégataire.

Section 2 : Dispositions relatives aux départements d'outre-mer.

Sous-section unique : Subventions à l'amélioration des logements sociaux locatifs dans les départements d'outre-mer

Art. R323-13 ➡ Peuvent bénéficier de subventions à l'amélioration de l'habitat lorsqu'ils exécutent des travaux dans des immeubles à usage locatif dont ils sont propriétaires ou gestionnaires :

1. Les collectivités locales ne disposant pas d'établissement public administratif sous leur tutelle et gestionnaires de logements ;
2. Les établissements publics à caractère administratif sous tutelle des collectivités locales et gestionnaires de logements ;
3. Les organismes HLM énumérés à l'article L. 411-2 ;
4. Les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements ;
5. Les sociétés d'économie mixte de construction constituées dans les départements d'outre-mer en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 tendant à l'établissement et à l'exécution de plans d'équipement et de développement économique et social des territoires et départements d'outre-mer.

Les subventions ouvrent droit à un prêt complémentaire de la Caisse des dépôts et consignations.

Art. R323-14 ➡ Les bénéficiaires de subventions mentionnées à l'article R. 323-13 doivent s'engager pour une période minimale de dix ans :

1. A conserver les logements améliorés dans leur patrimoine ;
2. A préserver l'usage d'habitation des logements ;
3. A faire occuper les logements, lorsqu'ils sont devenus vacants, par des personnes dont les ressources sont au plus égales à un montant déterminé dans les conditions fixées par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances ;
4. A percevoir des loyers au plus égaux à des plafonds fixés par arrêté des ministres susmentionnés.

Art. R323-15 ➡ Les logements et immeubles sur lesquels portent les travaux doivent avoir été achevés depuis au moins quinze ans, sauf dérogation accordée par le représentant de l'Etat dans le département, pour les travaux destinés à économiser l'énergie, à la réalisation d'économies de charges, au renforcement de la sécurité des biens et des personnes dans les immeubles, à l'amélioration de la vie quotidienne ou à conforter les bâtiments vis-à-vis des risques sismiques.

Art. R323-16 ➡ Ne donnent pas lieu à l'attribution de subventions les travaux qui bénéficient de concours financiers de l'Etat sous forme de bonifications d'intérêt, de primes à la construction convertibles ou non en bonifications d'intérêt, de prêts bonifiés à moyen et long terme du crédit agricole mutuel ou de subventions de l'agence nationale de l'habitat.

Art. R323-17 ➡ Peuvent seuls donner lieu à l'attribution de subventions les travaux définis par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et ayant pour effet de mettre les logements en conformité avec les normes minimales d'habitabilité ou d'en améliorer la qualité.

Art. R323-18 ➡ La décision d'octroi de subvention doit être antérieure au début des travaux, sauf dérogation accordée par le représentant de l'Etat dans le département.

Art. R323-19 ➡ Les travaux doivent être commencés dans un délai d'un an à compter de la date de la décision d'octroi de subvention.

Art. R323-20 ➡ Les travaux doivent être achevés dans un délai de deux ans à compter de la date de la décision d'octroi de subvention.

Une prorogation de ce délai peut être accordée par le représentant de l'Etat dans le département dans la limite d'un an.

Art. R323-21 ➡ Le remboursement de la subvention peut être exigé si l'une des conditions définies par la présente sous-section n'est pas respectée.

Art. R323-22 ➡ Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, son représentant est substitué au représentant de l'Etat dans le département pour prendre toutes les décisions relatives aux aides prévues par la présente section concernant les logements et les immeubles situés dans le périmètre de la convention de délégation. Cette convention prévoit si l'instruction des demandes de subvention est assurée par la direction départementale de l'équipement en application de l'article 112 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ou par le délégataire.

Chapitre V : Restauration immobilière.

Art. R*325-1 ➡ Dans le cadre déterminé à l'article R. 311-1, et dans les limites et conditions fixées par le présent chapitre, des primes à la construction peuvent être accordées aux personnes physiques ou morales qui entreprennent des travaux de remise en état ou de restauration d'immeubles à usage principal d'habitation en application de l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme.

Ces primes ne peuvent être accordées pour des logements qui sont utilisés comme résidence secondaire ou dont le titre d'occupation est un accessoire du contrat de travail.

Sont exclus du bénéfice des primes les travaux entrepris avec le concours de l'agence nationale de l'habitat.

Art. R*325-2 ➡ Les primes [*construction*] ne sont accordées que pour les travaux entrepris après le dépôt de la demande.

Art. R*325-3 ➡ Le montant des prêts spéciaux consentis pour les opérations qui auront bénéficié des primes prévues à l'article R. 325-1 peut atteindre les deux tiers du coût des travaux retenus, dans les limites fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances, abstraction faite de la partie de ce coût relative à la surface qui excède le maximum fixé à l'article R. 325-4.

Cet arrêté fixe également le montant des primes, leurs caractéristiques, celles des prêts spéciaux et les conditions de location applicables à ces opérations.

Art. R*325-4 ➡ Les travaux [*de remise en état ou de restauration d'immeubles à usage principal d'habitation*] prévus à l'article R. 325-1 ne donnent lieu à l'octroi de primes [*construction*] que dans la limite de 150 mètres carrés de surface habitable pour chacun des logements créés ou aménagés.

La surface habitable mentionnée à l'alinéa précédent est celle qui est définie à l'article R. 111-2.

Art. R*325-5 ➡ Sous réserve des dispositions du présent chapitre, les articles R. 311-8 à R. 311-22, R. 311-37, alinéas 1 et 2, R. 311-40, R. 311-48 et R. 311-49 sont applicables aux primes prévues à l'article R. 325-1.

Art. R*325-6 ➡ Les primes [*construction*] ne peuvent être attribuées ou maintenues que si les ressources des bénéficiaires ou des personnes qui occupent ou occuperont le logement créé ou restauré n'excèdent pas des plafonds fixés par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Chapitre VII : Programme d'intérêt.

Art. R*327-1 ➡ Le représentant de l'Etat dans le département ou, lorsqu'une convention de délégation de compétence a été signée en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, le président de l'autorité délégataire peut décider le lancement d'un programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat, dont il définit la durée et le périmètre d'intervention, qui a pour objectif l'amélioration des conditions d'habitat dans des ensembles d'immeubles ou de logements. Le programme peut comprendre des mesures de nature technique et des interventions à caractère social. La mise en oeuvre du programme d'intérêt général fait l'objet d'une convention entre l'Etat,

l'Agence nationale de l'habitat et une ou plusieurs collectivités territoriales ou établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat. Par dérogation aux deux premiers alinéas, l'agence peut, en cas d'urgence, notamment dans des cas de catastrophe naturelle, et après délibération du conseil d'administration, décider de financer un tel programme en tant que maître d'ouvrage.

Titre III : Subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration d'habitations donnant lieu à l'aide personnalisée au logement.

:

Section 1 : Subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.

Sous-section 1 : Dispositions communes.

Art. R331-1 → I. - Dans les limites et conditions fixées par la présente section, des subventions et des prêts définis par les sous-sections 2 et 3 ci-après peuvent être accordés pour financer : 1° L'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de logements à usage locatif et la construction de ces logements ;

2° La construction de logements à usage locatif ;

3° L'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants ;

4° L'acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation et leur transformation ou aménagement en logements ;

5° Les terrains, droits immobiliers, logements ou immeubles acquis par des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte ou des collectivités locales ou leurs groupements ainsi que les travaux de construction, de transformation ou d'amélioration à réaliser sur ces terrains, logements ou immeubles, à condition que les biens concernés aient été acquis depuis moins de dix ans à la date de la demande du prêt et qu'ils n'aient pas précédemment bénéficié de financement au titre du chapitre Ier du titre Ier du livre III ou du livre IV (première partie) ;

6° Les travaux d'amélioration exécutés sur des immeubles ou des logements cédés à bail emphytéotique par l'Etat, des collectivités locales ou leurs groupements ;

7° Les travaux de transformation ou d'aménagement en logements de locaux ou d'immeubles non affectés à cet usage ;

8° La réalisation des dépendances de ces immeubles ou de ces logements, et notamment les garages, jardins, locaux collectifs à usage commun, annexes dans des limites fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation ;

9° La réalisation d'opérations de logements-foyers à usage locatifs tels que définis aux articles [R. 351-55](#) et [R. 351-56](#) ;

10° L'acquisition de logements dans le cadre des dispositions prévues à l'article [L. 261-3](#).

II. - Lorsque les logements concernés sont adaptés aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières, des subventions et des prêts définis par la sous-section 2 peuvent (1) accordés dans les limites et conditions fixées par la présente section pour financer les opérations et travaux précisés ci-dessus à l'exception de ceux mentionnés au 9° autres que les résidences sociales mentionnées au 2 de l'article [R. 351-55](#). Le coût d'acquisition de ces logements ne doit pas excéder un pourcentage de la valeur de base des opérations d'acquisition-amélioration multiplié par la surface utile de l'opération fixé par arrêté des ministres chargés du logement et des finances pour des zones géographiques déterminées.

Nota : (1) : lire "peuvent être"

Art. R331-2 ➔ Les occupants des logements financés à l'aide de ces subventions et prêts définis par les sous-sections 2 et 3 ci-après peuvent bénéficier de l'aide personnalisée au logement, dans les conditions prévues par le titre V du livre III du présent code (première partie).

Art. R331-3 ➔ L'octroi des subventions et des prêts prévus à l'article **R. 331-1** et définis par les sous-sections 2 et 3 ci-après est subordonné à l'obtention d'une décision favorable du ministre chargé de la construction et de l'habitation prise dans les conditions prévues à l'article **R. 331-6**.

Art. R331-4 ➔ Pour pouvoir faire l'objet d'une décision favorable, les demandeurs de subventions et de prêts doivent s'engager à ce que, pendant une durée minimale de quinze ans, les logements ne soient :

- a) Ni transformés en locaux commerciaux ou professionnels ;
- b) Ni affectés à la location en meublé, à l'exception des logements-foyers tels que définis aux articles **R. 351-55** et **R. 351-56**, ni affectés à la location saisonnière ;
- c) Ni utilisés comme résidence secondaire ;
- d) Ni occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction ;
- e) Ni détruits sans qu'il soit procédé à leur reconstruction dans un délai de quatre ans à compter du sinistre.

Art. R331-5 ➔ Ne peuvent donner lieu au bénéfice des subventions et des prêts définis par la présente section :

- a) Les logements faisant l'objet d'une autre aide de l'Etat à l'investissement que celle prévue par la présente section sauf dispositions contraires expresses ;
- b) Les logements mentionnés à l'article **R. 331-1**, sauf ceux visés au 10° du premier alinéa dudit article, dont les travaux ont commencé avant :

- l'acquisition, par le demandeur, du droit d'utiliser le terrain d'implantation du logement projeté ;
- ou l'obtention de la décision favorable prise dans les conditions prévues à l'article **R. 331-6** sauf dérogation du représentant de l'Etat dans le département.

Art. R331-6 ➔ L'instruction de la demande de décision favorable prévue à l'article **R. 331-3** est assurée par le directeur départemental de l'équipement au vu d'un dossier joint à la demande et dont la composition est fixée par un arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des finances ; la décision est prise par le représentant de l'Etat dans le département et notifiée au demandeur.

Lorsque les maîtres d'ouvrage mentionnés aux 1° et 2° de l'article **R. 331-14** présentent une demande portant sur tout ou partie de leur programme annuel d'investissement correspondant à des opérations mentionnées à l'article **R. 331-1**, une décision unique de subvention peut être prise par le représentant de l'Etat dans le département.

Lorsqu'une réponse du représentant de l'Etat dans le département n'est pas intervenue dans un délai maximum de quatre mois à compter de la date de la demande de décision favorable, cette demande est réputée rejetée.

La décision favorable ne peut être prise qu'après la passation, par le demandeur, d'une convention prévue au 3° de l'article **L. 351-2**. Toutefois, pour les opérations financées dans les conditions de l'article **R. 331-14** et bénéficiant de subventions prévues aux 2° et 3° de l'article **R. 331-15**, la conclusion de la convention peut intervenir, au plus tard, lors du versement du premier acompte prévu à l'article **R. 331-16**.

Pour les opérations de construction, le nombre de logements pouvant faire l'objet de décisions favorables du préfet ne peut excéder la limite qui lui a été notifiée par le ministre chargé du logement.

Art. R331-7 ➔ Si les travaux ne sont pas commencés dans un délai de dix-huit mois à compter de la date de la décision favorable, le représentant de l'Etat dans le département peut rapporter cette décision.

Dans un délai de quatre ans à compter de la date de la décision favorable, le bénéficiaire est tenu de justifier au représentant de l'Etat dans le département que la déclaration d'achèvement des travaux prévue à l'article **L. 462-1** du **Code de l'urbanisme** a été déposée. Dans le cas de travaux d'amélioration, le bénéficiaire est tenu de déclarer l'achèvement des travaux au représentant de l'Etat dans le département dans le même délai. Une prorogation de ce délai, qui ne pourra être supérieure à deux ans, peut être accordée par le représentant de l'Etat dans le département. La non-observation de ces dispositions entraîne la caducité de la décision favorable.

Art. R331-8 ➔ Les logements construits à l'aide des subventions ou des prêts prévus à l'article **R. 331-1** doivent présenter un niveau minimum de qualité.

Les logements acquis ou améliorés à l'aide de ces subventions ou prêts doivent respecter des normes minimales d'habitabilité. Pour les opérations mentionnées au 9° de l'article **R. 331-1**, le montant des travaux d'amélioration doit être au moins égal à une fraction du prix de revient prévisionnel défini à l'article **R. 331-9**, fixée par arrêté

des ministres chargés du logement et des finances. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux résidences sociales mentionnées au 2 de l'article [R. 351-55](#).

Un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe les modalités d'application du présent article.

[Art. R331-9](#) ➡ I. - Le prix de revient prévisionnel d'une opération de construction neuve, établi à la date de la demande de décision favorable, comprend trois éléments :

1° La charge foncière;

2° Le prix de revient du bâtiment ;

3° Les honoraires des architectes et techniciens.

II. - Le prix de revient prévisionnel d'une opération d'acquisition et d'amélioration établi à la date de la demande de décision favorable comprend trois éléments :

1° La charge immobilière ;

2° Le coût des travaux ;

3° Les honoraires des architectes et techniciens.

Un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation définit les modalités d'application du présent article.

[Art. R331-10](#) ➡ Pour le calcul du montant de la subvention de l'Etat ou du prêt, des valeurs de base sont fixées par mètre carré de surface utile en construction neuve et en acquisition-amélioration. La surface utile à prendre en compte est égale à la surface habitable du logement telle que définie à l'article R. 111-2 du présent code augmentée de la moitié de la surface des annexes dans les conditions fixées par arrêté du ministre du logement.

Ces valeurs de base sont fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances. Elles sont actualisées au 1er janvier de chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction.

[Art. R331-12](#) ➡ Les subventions ou prêts prévus à l'article [R331-1](#) sont attribués pour des logements destinés à être occupés par des personnes dont l'ensemble des ressources, à la date d'entrée dans les lieux, est au plus égal à un montant déterminé par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances. Toutefois, pour les logements mentionnés au II de l'article R. 331-1, le plafond de ressources à l'entrée dans les lieux ne peut excéder 60 p. 100 du montant déterminé par l'arrêté précité, sauf dérogation accordée par le représentant de l'Etat dans le département. Ce plafond est fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Pour les opérations financées dans les conditions de l'article [R. 331-14](#) autres que celles prévues au II de l'article R. 331-1 et qui bénéficient de subventions prévues aux 2° et 3° de l'article [R. 331-15](#) :

I. - 30 % au moins des logements sont obligatoirement attribués à des personnes dont l'ensemble des ressources est inférieur ou égal à 60 % du montant déterminé par l'arrêté précité ; toutefois, cette obligation n'est pas applicable aux opérations comportant un seul logement et, pour les autres opérations comportant moins de 10 logements, le nombre minimal de logements obligatoirement attribués à ces personnes s'obtient en arrondissant à l'unité la plus proche le résultat de l'application du pourcentage de 30 % ;

II. - 10 % au plus des logements des opérations ainsi financées par un même maître d'ouvrage peuvent être attribués à des personnes dont l'ensemble des ressources est supérieur de 20 % au plus au montant déterminé par l'arrêté précité ; pour les opérations comportant moins de 10 logements, le nombre de logements susceptible d'être attribués à ces personnes s'obtient en arrondissant à l'unité la plus proche le résultat de l'application du pourcentage de 10 %. Pour les opérations ne bénéficiant pas de subventions prévues à l'article [R. 331-15](#) et réalisées par les maîtres d'ouvrage mentionnés aux 1° et 2° de l'article [R. 331-14](#) à l'aide de prêts mentionnés audit article, le représentant de l'Etat dans le département peut accorder une dérogation aux plafonds de ressources prévus à la première phrase du présent article dans les conditions fixées par l'arrêté précité. La dérogation est inscrite dans la convention conclue entre l'Etat et le bailleur en application de l'article [L. 351-2](#).

Les bailleurs doivent être en mesure de justifier du respect des règles découlant du présent article.

Les modalités de détermination et de contrôle des ressources sont également fixées par l'arrêté précité.

[Art. R331-13](#) ➡ Le ministre chargé des finances est autorisé à passer avec la Caisse des dépôts et consignations et le Crédit foncier de France ou avec tout établissement ayant acquis la qualité de créancier au titre des prêts et habilité à assurer ou à faire assurer par un tiers la gestion et le recouvrement de ces prêts les conventions nécessaires à l'application de la présente section.

[Art. R331-13-1](#) ➡ Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles [L. 301-5-1](#) ou [L. 301-5-2](#), son

représentant est substitué au représentant de l'Etat dans le département pour prendre toutes les décisions relatives aux aides prévues par la présente section concernant la réalisation de logements ou d'immeubles situés dans le périmètre de la convention de délégation. Cette convention prévoit si l'instruction des demandes de décision favorable mentionnée à l'article R. 331-6 est assurée par la direction départementale de l'équipement en application de l'article 112 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ou par le délégataire.

Sous-section 2 : Dispositions applicables aux subventions de l'Etat et aux prêts de la Caisse des dépôts et consignations.

Art. R331-14 → La décision favorable portant octroi de subvention de l'Etat, prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6, porte agrément de l'opération. Elle ouvre droit à des prêts accordés par la Caisse des dépôts et consignations. Pour les opérations ne bénéficiant pas de subventions prévues à l'article R. 331-15, la décision favorable, prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6, porte agrément de l'opération. Elle ouvre droit à des prêts accordés par la Caisse des dépôts et consignations. Ces subventions et ces prêts peuvent être attribués à : 1° Des offices publics de l'habitat, des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ; 2° Des sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements ; 3° Des collectivités territoriales ou leurs groupements, sauf pour les opérations de construction que l'un des organismes mentionnés au 1° et 2° du présent article est en mesure de réaliser sur leur territoire, dès lors que ces collectivités ou groupements n'ont pas conclu les conventions prévues aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 ; 4° Des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, sous réserve que les opérations réalisées comprennent majoritairement des logements mentionnés au II de l'article R. 331-1.

Art. R331-15 → Le montant de la subvention de l'Etat est déterminé selon les modalités suivantes :

1° L'assiette de la subvention de l'Etat est égale, à la date de la décision d'octroi, au produit de la valeur de base prévue à l'article R. 331-10 du présent code par la superficie de l'opération, exprimée en mètre carré de surface utile définie à l'article R. 331-10 du présent code en construction neuve et en acquisition-amélioration, majorée ou minorée en fonction de sa structure et notamment de la taille moyenne des logements, selon des modalités fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

L'assiette de la subvention de l'Etat ainsi définie est majorée, le cas échéant, en fonction de la qualité des logements et des sujétions rencontrées par l'opération, dans la limite de 30 % et dans des conditions fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

L'assiette de la subvention de l'Etat peut être majorée d'un coût forfaitaire pour création de garages dont les montants unitaires sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances et actualisés au 1er janvier de chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction.

2° a) Une subvention peut être octroyée aux opérations de construction. Le taux de subvention est au plus égal à : 5% de l'assiette définie au 1° pour les opérations de construction. A titre exceptionnel, le préfet peut, par dérogation, porter ce taux à 6,5% au plus ;

8 % de cette assiette pour des opérations réalisées par des maîtres d'ouvrage ayant conclu avec l'Etat un contrat de relance par lequel ils contribuent à l'accroissement de la production de logements locatifs sociaux dans le département ou la région concernés ; ce même taux est applicable pour des opérations à caractère expérimental ; 12 % de cette assiette pour des opérations de relogement liées à des démolitions et pour la réalisation de logements-foyers dénommés résidences sociales par des maîtres d'ouvrage ayant, avant le 1er janvier 1998, choisi de les gérer sous la forme d'une activité parahôtelière soumise à la taxe sur la valeur ajoutée ;

20% de cette assiette pour les opérations de construction mentionnée au II de l'article R. 331-1 et adaptées aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières.

b) Par dérogation au a, pour les opérations réalisées en Corse, le taux de subvention est au plus égal à :

14,5 % de l'assiette définie au 1°. A titre exceptionnel, le préfet peut, par dérogation, porter ce taux à 17,5 % au plus ; 12 % de cette assiette pour la réalisation de logements-foyers dénommés résidences sociales par des maîtres d'ouvrage ayant, avant le 1er janvier 1998, choisi de les gérer sous la forme d'une activité parahôtelière soumise à la taxe sur la valeur ajoutée ;

17,5 % de cette assiette pour des opérations réalisées par des maîtres d'ouvrage ayant conclu avec l'Etat un contrat de relance par lequel ils contribuent à l'accroissement de la production de logements locatifs sociaux dans le département concerné ou la région ; ce même taux est applicable pour des opérations à caractère expérimental ;

20 % de cette assiette pour les opérations de relogement liées à des démolitions ;

30 % de cette assiette pour les opérations de construction mentionnées au dernier alinéa de l'article [R. 331-1](#) et adaptées aux besoins de ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières.

3° a) Une subvention peut être octroyée aux opérations autres que celles prévues au 2°. Le taux de subvention est au plus égal à :

10% de l'assiette définie au 1° ; dans ce cas, le montant de la subvention ne peut dépasser 13% du prix de revient de l'opération. A titre exceptionnel, le préfet peut, par dérogation porter ce taux à 11,5% au plus, avec un montant de subvention ne pouvant excéder 13% du prix de revient de l'opération ;

12% de cette assiette pour des opérations de relogement liées à des démolitions et pour la réalisation de logements-foyers dénommés résidences sociales par des maîtres d'ouvrage ayant, avant le 1er janvier 1998, choisi de les gérer sous la forme d'une activité parahôtelière soumise à la taxe sur la valeur ajoutée ;

15 % de cette assiette pour des opérations réalisées par des maîtres d'ouvrage ayant conclu avec l'Etat un contrat de relance par lequel ils contribuent à l'accroissement de la production de logements locatifs sociaux dans le département ou la région concernés ; ce même taux est applicable pour des opérations à caractère expérimental ;

20% de cette assiette pour des opérations mentionnées au dernier de l'article [R. 331-1](#) et adaptées aux besoins de ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières, avec un montant de subvention ne pouvant excéder 25% du prix de revient de l'opération. A titre exceptionnel, le préfet peut, par dérogation,

b) Par dérogation au a, pour les opérations réalisées en Corse autres que celles prévues au 2°, le taux de subvention est au plus égal à :

17 % de l'assiette définie au 1° ; dans ce cas, le montant de la subvention ne peut dépasser 18 % du prix de revient de l'opération. A titre exceptionnel, le préfet peut porter ce taux à 18,5 % au plus avec un montant de subvention ne pouvant excéder 21 % du prix de revient de l'opération ;

12 % de cette assiette pour la réalisation de logements-foyers dénommés résidences sociales par des maîtres d'ouvrage ayant, avant le 1er janvier 1998, choisi de les gérer sous la forme d'une activité parahôtelière soumise à la taxe sur la valeur ajoutée ;

20 % de cette assiette pour des opérations de relogement liées à des démolitions ;

22 % de cette assiette pour des opérations réalisées par des maîtres d'ouvrage ayant conclu avec l'Etat un contrat de relance par lequel ils contribuent à l'accroissement de la production de logements locatifs sociaux dans le département concerné ou la région ; ce même taux est applicable pour des opérations à caractère expérimental ;

30 % pour les opérations mentionnées au dernier alinéa de l'article [R. 331-1](#) et adaptées aux besoins de ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières, avec un montant de subvention ne pouvant excéder 35 % du prix de revient de l'opération. A titre exceptionnel, le préfet peut, par dérogation, porter ce taux à 35 % au plus, avec un montant de subvention ne pouvant excéder 35 % du prix de revient de l'opération.

porter ce taux à 25% au plus, avec un montant de subvention ne pouvant excéder 25% du prix de revient de l'opération.

4° La subvention de l'Etat ne peut donner lieu à l'attribution d'une subvention complémentaire.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances fixe les conditions d'application du présent article.

[Art. R331-15-1](#) ↔ Lorsque la décision d'octroi de l'aide est prise par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général en application de l'article [R. 331-13-1](#) :

1° Une majoration de l'assiette de subvention prévue au second alinéa du 1° de l'article [R. 331-15](#) peut être appliquée dans les conditions prévues par les conventions de délégation de compétence conclues en application des articles [L. 301-5-1](#) ou [L. 301-5-2](#) ;

2° Les taux d'aide prévus aux 2° et 3° de l'article [R. 331-15](#) peuvent être majorés dans la limite de 5 points de l'assiette définie au 1° du même article, dans certains secteurs géographiques déterminés dans la convention mentionnée aux articles [L. 301-5-1](#) et [L. 301-5-2](#), quand des particularités locales et démographiques ou la situation du marché du logement rendent cette majoration nécessaire pour assurer l'équilibre financier de l'opération.

[Art. R331-16](#) ↔ La subvention est versée dans les conditions suivantes :

- un acompte peut, dans la limite de 30 p. 100 de son montant être versé aux organismes bénéficiaires, après passation des marchés et sur constatation du commencement d'exécution de l'opération ;

- un ou des acomptes peuvent ensuite être versés, au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison des fournitures ;

- le montant total des acomptes ne peut dépasser 80 p. 100 du montant de la subvention ;
- le règlement pour solde est subordonné à la justification de la réalisation des travaux. Il est versé dans la limite du montant de la subvention recalculée conformément à l'article [R. 331-15](#).

Sous-section 3 : Dispositions applicables aux autres prêts locatifs sociaux.

[Art. R331-17](#) ➔ I. La Caisse des dépôts et consignations ainsi que les établissements de crédit qui ont conclu avec celle-ci une convention sous l'égide de l'Etat sont habilités à consentir les prêts prévus à l'article [R. 331-1](#) et régis par la présente sous-section.

II. - Les logements financés dans les conditions de la présente sous-section sont attribués à des ménages dont l'ensemble des ressources, à la date d'entrée dans les lieux, est au plus égal à un montant déterminé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des finances.

[Art. R331-18](#) ➔ Ces prêts peuvent être attribués à des personnes morales ou physiques qui s'engagent à assurer elles-mêmes la gestion de ces logements ou à la confier à des personnes ou organismes agréés par arrêté du ministre chargé du logement. Les prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignations ne peuvent l'être qu'à des personnes morales respectant les conditions ci-dessus.

[Art. R331-19](#) ➔ L'octroi du prêt est subordonné à l'obtention de la décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles [R. 331-3](#) et [R. 331-6](#) et à la passation par le demandeur d'une convention prévue aux 3° ou 5° de l'article [L. 351-2](#) dont la durée est au moins égale à la durée initiale de la part de prêt qui ne finance pas la charge foncière sans pouvoir être inférieure à quinze ans ni supérieure à quarante ans. La conclusion de la convention intervient au plus tard lors de la signature du contrat de prêt. Le dépôt de la demande de prêt doit être effectué auprès de l'établissement prêteur dans un délai maximum de six mois après la date de la décision favorable précitée, faute de quoi ladite décision est frappée de caducité.

[Art. R331-20](#) ➔ I.-La quotité minimum des prêts accordés par les établissements de crédit aux bénéficiaires mentionnés à l'article [R. 331-18](#) ne peut être inférieure à 50 % du prix de revient de l'opération défini à l'article [R. 331-9](#). II.-Toutefois, la quotité peut être ramenée à 30 % pour la réalisation des programmes de logements locatifs de l'association mentionnée à l'article [L. 313-34](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#). Dans ce cas, le montant de la subvention consentie à l'aide des sommes mentionnées à l'article [L. 313-1](#) est pris en compte dans le calcul de cette quotité. III.-L'établissement prêteur apprécie les sûretés nécessaires à la garantie de ses créances.

[Art. R331-21](#) ➔ Les prêts régis par la présente sous-section peuvent être transférés aux personnes et organismes mentionnés à l'article [R. 331-18](#) sous réserve de l'accord du représentant de l'Etat dans le département et de l'établissement prêteur.

Sous-section 4 : Dispositions relatives au foncier et à l'acquisition d'immeubles bâtis.

[Art. R331-24](#) ➔ I. - Des subventions foncières peuvent être accordées :

1° Aux collectivités locales et aux groupements de collectivités locales lorsqu'ils acquièrent ou ont depuis moins de cinq ans à la date de la demande de décision favorable à l'octroi de la subvention un terrain ou un immeuble et s'engagent à le céder en toute propriété ou à bail emphytéotique ou à construction à l'une des personnes visées à l'article [R. 331-14](#) pour la réalisation de travaux de construction, de transformation et d'aménagement, ou d'amélioration répondant aux conditions prévues aux articles [R. 331-8](#) et [R. 331-9](#) ;

2° Aux bénéficiaires visés à l'article [R. 331-14](#) lorsqu'ils acquièrent ou ont depuis moins de cinq ans à la date de la demande de décision favorable à l'octroi de la subvention un terrain ou un immeuble, et s'engagent à réaliser des travaux de construction, de transformation et d'aménagement ou d'amélioration répondant aux conditions prévues aux articles [R. 331-8](#) et [R. 331-9](#).

II. - Des opérations peuvent bénéficier d'une subvention foncière lorsque la charge foncière en construction neuve ou le coût global de l'opération en acquisition-amélioration dépasse la valeur foncière de référence multipliée par la surface utile de l'opération. La valeur foncière de référence servant à fixer le seuil de déclenchement de la subvention foncière est exprimée en euros par mètre carré de surface utile définie à l'article [R. 331-10](#) du présent code pour les opérations de construction neuve et d'acquisition-amélioration. Une fraction du dépassement au moins égale à 20 p. 100 de son montant doit être prise en charge par une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales.

Cette fraction du dépassement n'est pas exigée lorsque la décision de subvention est prise dans les conditions de l'article R. 331-13-1.

Le montant de la subvention de l'Etat ne peut dépasser :

- pour les opérations de construction neuve ou assimilées :
 - ni 50 p. 100 du dépassement ;
 - ni le montant de la valeur foncière de référence multiplié par la surface utile de l'opération ;
- pour les opérations d'acquisition-amélioration ou assimilées :
 - ni 50 p. 100 du dépassement ;
 - ni 20 p. 100 du montant de la valeur foncière de référence multiplié par la surface utile de l'opération ;
- pour les opérations d'acquisition-amélioration ou assimilées portant sur des immeubles déclarés insalubres en application de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 :
 - ni 75 p. 100 du dépassement ;
 - ni 30 p. 100 du montant de la valeur foncière de référence multiplié par la surface utile de l'opération.

Toutefois, lorsqu'une fraction du dépassement au moins égale à 40 % est prise en charge par une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales, le montant de la subvention de l'Etat peut atteindre 60 % de ce dépassement limité à 2 fois le montant de la valeur foncière de référence multiplié par la surface utile de l'opération en construction neuve et à 0,4 fois le montant de la valeur foncière de référence multiplié par la surface utile de l'opération pour les opérations d'acquisition-amélioration ou assimilées.

Les modalités de détermination et d'octroi de la subvention sont fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Art. R331-24-1 ➡ Lorsque la décision d'octroi de subvention est prise par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général en application de l'article R. 331-13-1, le montant de la subvention prévue au II de l'article R. 331-24 peut atteindre 75 % du dépassement défini au II du même article, limité à deux fois le montant de la valeur foncière de référence multiplié par la surface utile de l'opération en construction neuve et à 0,4 fois le montant de la valeur foncière de référence multiplié par la surface utile de l'opération en acquisition-amélioration.

Art. R331-25 ➡ En cas de réalisation d'opérations prévues à l'article R. 331-1 (1°, 3° et 4°), une subvention de l'Etat peut être accordée, dans les conditions fixées ci-après, pour permettre l'acquisition de terrains destinés à la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur amélioration. Cette subvention ouvre droit à l'octroi d'un prêt de la Caisse des dépôts et consignations.

La subvention au titre de l'acquisition peut être attribuée :

- soit aux collectivités locales et à leurs groupements s'ils s'engagent à céder le terrain ou l'immeuble en toute propriété ou à bail emphytéotique, ou à construction à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte pour la réalisation de travaux de construction ou d'amélioration ;
- soit aux organismes d'habitations à loyer modéré ou aux sociétés d'économie mixte, après avis de la commune concernée, s'ils s'engagent à commencer des travaux de construction ou d'amélioration dans un délai de trois ans à compter de la date de décision favorable de subvention. Cette décision est prise dans les conditions prévues à l'article R. 331-6.. Le montant de la subvention ne peut excéder 12 p. 100 du coût de l'acquisition dans la limite d'un plafond réglementaire. La subvention est versée sur justification de l'acte d'acquisition.

Si la déclaration d'ouverture du chantier n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la décision d'octroi de la subvention, le représentant de l'Etat dans le département exige le remboursement de la subvention majorée d'une indemnité fixée par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Un arrêté des ministres précités fixe les conditions d'application du présent article.

Sous-section 5 : Sanctions.

Art. R331-26 ➡ Le remboursement de la subvention peut être exigé si l'une des conditions définies par la présente section n'est pas respectée.

Le reversement est exigé de plein droit s'il s'avère que l'aide a été obtenue à la suite de fausses déclarations ou de manoeuvres frauduleuses.

Sous-section 6 : Départements d'outre-mer.

Art. R331-28 ➡ La présente section n'est pas applicable aux départements d'outre-mer.

Section 2 : Prêts aidés par l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements en accession à la propriété.

Art. R331-31-1 ➡ Pour l'application de la présente section, on entend par "établissement prêteur" l'établissement ayant octroyé le prêt ou les établissements ayant acquis à la qualité de créancier au titre des prêts et habilités à assurer ou à faire assurer par un tiers la gestion et le recouvrement de ces prêts.

Art. R331-32 ➡ Dans les limites et conditions fixées par la présente section, des prêts aidés par l'Etat, destinés à l'accession à la propriété, peuvent être accordés pour financer :

- l'acquisition des droits de construire ou de terrains destinés à la construction de logements, la construction de ces logements et leur acquisition ; sont assimilés à la construction de logements l'agrandissement de logements existants, par extension ou surélévation, et l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation ;
- l'acquisition de logements en vue de leur amélioration et les travaux d'amélioration correspondants ;
- la réalisation des dépendances de ces logements, et notamment les garages, jardins, locaux collectifs à usage commun, annexes, dans les limites fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Art. R331-33 ➡ Les occupants des logements financés à l'aide de ces prêts bénéficient de l'aide personnalisée au logement dans les conditions prévues par le livre III, titre V, du présent code (première partie) et de l'article L. 431-6 et par les textes pris pour leur application.

Sous-section 1 : Conditions d'octroi des prêts.

Art. R331-34 ➡ L'octroi des prêts prévus à l'article **R. 331-32** est subordonné à l'obtention d'une décision favorable du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Art. R331-35 ➡ Pour pouvoir faire l'objet d'une décision favorable, les demandeurs de prêts aidés doivent s'engager à ce que, pendant la durée de remboursement du prêt, les logements ne soient :

- a) Ni transformés en locaux commerciaux ou professionnels ;
 - b) Ni affectés à la location saisonnière ou en meublé, à l'exception du cas mentionné à l'article **R. 331-41 bis** ;
 - c) Ni utilisés comme résidence secondaire ;
 - d) Ni occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail ;
 - e) Ni détruits sans qu'il soit procédé à leur reconstruction dans un délai de quatre ans à compter du sinistre.
- Un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation, de l'agriculture et des finances fixe les exceptions aux b et d en milieu rural.

Art. R331-36 ➡ Ne peuvent donner lieu au bénéfice des prêts définis par la présente section :

- a) Les logements faisant l'objet d'une autre aide de l'Etat à l'investissement que celle prévue par la présente section sauf dispositions contraires expresses ;
- b) Les logements dont les travaux ont commencé avant :
 - l'acquisition par le demandeur du droit d'utiliser le terrain d'implantation du logement projeté ;
 - ou l'obtention de la décision favorable du ministre chargé de la construction et de l'habitation prévue à l'article **R. 331-34** sauf dérogation dudit ministre.

Art. R331-37 ➡ Les prêts prévus à l'article **R. 331-32** sont accordés :

- 1° à tous les bénéficiaires par le Crédit foncier de France, agissant seul ou avec le concours du Comptoir des entrepreneurs et par les établissements de crédit agréés à cet effet ;
- 2° Aux organismes d'habitations à loyer modéré, par les caisses d'épargne dans les limites et conditions prévues par le décret n° 71-276 du 7 avril 1971 relatif au régime des caisses d'épargne.

Art. R331-38 ➡ Pour l'application de la présente section, le ministre chargé des finances est autorisé à passer avec les établissements prêteurs les conventions nécessaires.

Art. R331-39 ➔ Peuvent bénéficier des prêts prévus à l'article [R. 331-32](#), sous réserve des dispositions de l'article [R. 331-50](#), aux conditions fixées par les articles [R. 331-53](#) et [R. 331-54](#) :

1. Les personnes physiques qui, pour leur habitation familiale, construisent ou acquièrent des logements neufs et celles qui acquièrent des logements existants en vue de leur amélioration ; sont assimilées à une acquisition immobilière la souscription ou l'acquisition de parts ou d'actions des sociétés régies par le livre II, titre Ier, chapitres II et III, du présent code (première partie) ;

2. Les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés sous leur égide et les sociétés d'économie mixte de construction qui construisent des logements ou acquièrent des logements existants en vue de leur amélioration, après qu'ils ont vendu les logements ou cédé les parts ou actions représentatives de leur propriété à des personnes répondant aux conditions fixées par les articles [R. 331-40](#) et [R. 331-42](#) ;

3. Les sociétés anonymes de crédit immobilier en vue de faire bénéficier de ces prêts les personnes mentionnées au 1er du présent article.

Les sociétés coopératives de production d'habitations à loyer modéré dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent, en secteur diffus mentionné à l'article [R. 331-48](#) et lorsqu'elles sont liées aux bénéficiaires des prêts par un contrat de prestation de services.

Art. R331-40 ➔ Sous réserve des dispositions prévues à l'article [R. 331-41](#), les logements financés à l'aide des prêts prévus à l'article [R. 331-32](#) doivent être occupés à titre de résidence principale au moins huit mois par an, sauf cas de force majeure, par des personnes physiques accédant à la propriété mentionnées à l'article [R. 331-39](#) ou par leurs ascendants, leurs descendants ou ceux de leur conjoint.

Cette occupation doit être effective dans le délai maximum d'un an suivant, soit la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition des logements si celle-ci est postérieure à ladite déclaration. Ce délai peut être porté à six ans lorsque le logement est destiné à être occupé par le bénéficiaire du prêt dès sa mise à la retraite ou dès son retour d'un département ou d'un territoire d'outre-mer ou de l'étranger, à condition qu'il soit loué en application du 2° de l'article [R. 331-41](#).

Art. R331-41 ➔ Les personnes physiques accédant à la propriété mentionnées à l'article [R. 331-39](#) qui ne peuvent satisfaire aux dispositions de l'article [R. 331-40](#) doivent louer leur logement :

1° Après déclaration au représentant de l'Etat dans le département et à l'établissement prêteur, pour une durée maximum de six ans lorsque la cessation d'occupation est due à des raisons professionnelles ou familiales ;

2° Après déclaration au représentant de l'Etat dans le département et à l'établissement prêteur, pour une durée maximum de six ans comprise entre la date de déclaration d'achèvement des travaux ou d'acquisition du logement et celle de l'occupation régulière par le bénéficiaire du prêt après sa mise à la retraite par limite d'âge ou pour motif économique ou son retour d'un département ou d'un territoire d'outre-mer ou de l'étranger.

Dans les cas prévus aux 1° et 2° ci-dessus, ces loyers doivent respecter des maxima fixés par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances. Une prorogation de la durée autorisée de location peut être accordée dans la limite de six ans par le représentant de l'Etat dans le département au vu de justificatifs.

3° Après passation d'une convention régie par le livre III, titre V, chapitre III du présent code (première partie) et conforme à une convention type définie par décret lorsqu'elles occupent un logement lié à l'exercice d'une fonction ou à leur statut.

Art. R331-41 bis ➔ Les personnes physiques accédant à la propriété mentionnées à l'article [R. 331-39](#), qui passent un contrat conforme à l'article [L. 443-1](#) du [Code de l'action sociale et des familles](#), doivent respecter le loyer maximum fixé en application de l'arrêté prévu à l'article [R. 331-41](#) et calculé au prorata de la surface habitable louée.

Art. R331-42 ➔ Les prêts prévus à l'article [R. 331-32](#) sont attribués pour des logements destinés à être occupés par des personnes dont l'ensemble des ressources est au plus égal à un montant déterminé par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Cet arrêté fixe également les modalités de contrôle des ressources.

Art. R331-43 ➔ Sans préjudice des dispositions prévues à l'article [L. 341-1](#), toute mutation entre vifs des logements financés à l'aide des prêts prévus à l'article [R. 331-32](#) doit être signalée au préfet et à l'établissement prêteur dans le délai de trois mois qui suit l'acte la constatant.

Si la mutation intervient au profit d'une personne occupant le logement à titre de résidence principale et remplissant les conditions de ressources fixées à l'article [R. 331-42](#), le nouveau propriétaire peut obtenir le transfert du prêt à son profit.

Art. R331-44 ➔ L'instruction de la demande de décision favorable est assurée par le directeur départemental de l'équipement ; la décision est prise par le préfet et notifiée au demandeur.

Lorsqu'une réponse du préfet n'est pas intervenue dans un délai maximum de quatre mois à compter de la date de la demande de décision favorable, cette demande est réputée rejetée.

La demande de prêt doit être effectuée auprès de l'un des établissements prêteurs mentionnés à l'article [R. 331-37](#) dans un délai maximum de six mois après la date de la décision favorable, faute de quoi ladite décision est frappée de caducité.

Art. R331-46 ➔ La créance en principal, intérêts et accessoires, des prêts prévus à l'article [R. 331-32](#) est garantie suivant les règles propres à chaque établissement prêteur par l'une ou plusieurs des sûretés suivantes :

-une hypothèque ;

-une caution ;

-la garantie d'une collectivité locale, d'un établissement public groupant des collectivités locales, d'une chambre de commerce et d'industrie territoriale, du fonds de garantie prévu à l'article [L. 431-1](#) ou de l'état, en application de l'article [L. 312-1](#).

L'établissement prêteur apprécie les sûretés nécessaires à la garantie de ses créances.

Art. R331-47 ➔ Si les travaux ne sont pas commencés dans les délais suivants à compter de la date de la décision favorable :

Neuf mois pour les opérations visées à l'article [R. 331-48](#) ;

Douze mois pour les opérations visées à l'article [R. 331-49](#), le préfet peut rapporter cette décision.

Le bénéficiaire est tenu de justifier au préfet que la déclaration d'achèvement des travaux prévue à l'article [L. 462-1](#) du [Code de l'urbanisme](#) a été déposée dans les délais suivants à compter de la décision favorable :

Deux ans pour les opérations visées à l'article [R. 331-48](#) ;

Trois ans pour les opérations visées à l'article [R. 331-49](#).

Dans le cas de travaux d'amélioration, le bénéficiaire est tenu de déclarer l'achèvement des travaux au préfet dans les délais suivants à compter de la date de décision favorable :

Dix-huit mois pour les opérations visées à l'article [R. 331-48](#) ;

Trente mois pour les opérations visées à l'article [R. 331-49](#).

Une prorogation de ces délais peut être accordée par le préfet dans la limite de deux ans.

Toutefois, au vu de justificatifs présentés par l'accédant pour raisons professionnelles ou familiales, une prorogation supplémentaire de ces délais peut être accordée par le représentant de l'Etat dans le département.

La non-observation de ces dispositions entraîne la nullité de la décision favorable.

Art. R331-48 ➔ Lorsque les logements sont construits ou acquis et améliorés, par les personnes physiques mentionnées à l'article [R. 331-39](#), 1°, qui assurent elles-mêmes la maîtrise d'ouvrage, ces logements, pour pouvoir faire l'objet d'une décision favorable, doivent :

- s'ils sont neufs, satisfaire à des conditions de surface minimale et maximale, déterminées en fonction de la situation de famille des bénéficiaires des prêts ;

- s'ils sont acquis et améliorés, respecter, après amélioration, des normes minimales d'habitabilité, le montant des travaux d'amélioration devant être au moins égal à une fraction du coût total de l'opération, fixée par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe les modalités d'application des dispositions qui précèdent. Un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe les conditions dans lesquelles les opérations d'agrandissement de logements existants, par extension ou surélévation, ou d'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation peuvent faire l'objet d'une décision favorable, lorsqu'elles sont réalisées par des personnes physiques propriétaires des logements ou locaux et assurant elles-mêmes la maîtrise d'ouvrage des travaux. Sont assimilés à des propriétaires les titulaires de contrat leur donnant vocation à l'attribution à terme de la propriété du logement qu'ils occupent ainsi que les porteurs de parts ou d'actions de sociétés leur donnant vocation à l'attribution en propriété du logement qu'ils occupent.

Art. R331-49 ➔ Les logements qui ne sont pas réalisés dans les conditions fixées à l'article [R. 331-48](#) doivent satisfaire aux prescriptions des articles [R. 331-50](#) à [R. 331-52](#).

Art. R331-50 ➔ Les logements ne peuvent être acquis en vue de leur amélioration que par des organismes d'habitations à loyer modéré, ou, dans des conditions fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de

l'habitation, par les personnes qui ont préalablement passé une convention régie par le livre III, titre V, chapitre III, du présent code (première partie) et conforme à une convention type définie par décret.

Art. R331-51 ➡ *Les logements neufs doivent présenter un niveau minimum de qualité.*

Les logements acquis et améliorés doivent respecter, après amélioration, des normes minimales d'habitabilité, le montant des travaux d'amélioration devant être au moins égal à une fraction du prix prévisionnel et de vente des logements, défini à l'article R. 331-52, fixée par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe les modalités d'application du présent article.

Art. R331-52 ➡ *Une opération de construction neuve ou d'acquisition-amélioration ne peut faire l'objet d'une décision favorable que si les dispositions suivantes sont respectées :*

1. Le prix de vente prévisionnel de l'opération défini à la date de la demande de décision favorable prévue à l'article R. 331-44 ne peut être supérieur au prix de référence de l'opération.

Toutefois des dépassements du prix de référence peuvent être autorisés pour des opérations à caractère expérimental ou pour des opérations soumises à des contraintes architecturales spécifiques.

Le prix de vente prévisionnel de l'opération est égal à la somme des prix de vente prévisionnels des logements. Ceux-ci devront être portés à la connaissance de tous les candidats acquéreurs.

2. Le prix de référence de l'opération est calculé en fonction des caractéristiques techniques des logements, de leur qualité, de leur localisation et des frais annexes, suivant des règles fixées par un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Le prix de référence est modulé, pour tenir compte de la rémunération du constructeur et du régime fiscal qui lui est applicable, selon des modalités fixées par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

3. Le prix de référence de l'opération ne peut s'écarter de plus de 33 p. 100 de la somme des prix témoins des logements composant l'opération.

4. Les prix témoins des logements sont fixés par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation, et des finances et révisés annuellement, dans les mêmes formes, compte tenu de l'évolution des coûts et de l'amélioration de la productivité.

5. Le prix de vente toutes taxes comprises de chaque logement est au plus égal au prix de vente prévisionnel de ce logement majoré d'un montant déterminé en fonction des variations constatées d'un indice représentatif du coût du bâtiment, entre la date de la demande de décision favorable prévue à l'article R. 331-44 et la date de conclusion de la vente, suivant des modalités fixées par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Pour l'application du présent article sont assimilés à un prix de vente le prix de souscription ou de cession de parts ou d'actions donnant vocation à l'attribution en propriété d'un logement, modulé en fonction des appels de fonds supplémentaires prévisionnels.

Sous-section 2 : Caractéristiques des prêts.

Art. R331-53 ➡ *Pour les logements réalisés dans les conditions prévues à l'article R. 331-48, les prêts aidés par l'Etat peuvent atteindre 90 p. 100 du prix de revient de l'opération. Toutefois, leurs montants ne peuvent dépasser des plafonds de prêts déterminés en fonction de la composition du ménage du bénéficiaire et de la localisation des logements.*

Pour les logements réalisés dans les conditions prévues à l'article R. 331-49, les prêts aidés par l'Etat peuvent atteindre 90 p. 100 du prix de vente du logement défini à l'article R. 331-52 5°. Toutefois, leurs montants ne peuvent dépasser des plafonds de prêts déterminés en fonction de la composition du ménage du bénéficiaire et de la localisation des logements.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation, et des finances.

Art. R331-53-1 ➡ *Le prêt mentionné à l'article R. 331-32 ne peut être attribué qu'aux personnes justifiant d'un apport personnel d'au moins 10 p. 100 du prix de revient des opérations mentionnées à l'article R. 331-48 ou du prix de vente du logement défini à l'article R. 331-52 5°. L'apport personnel ne peut être constitué par emprunt.*

Art. R331-54 ➡ Les prêts sont consentis à taux fixes ou à taux révisables. Ils sont accordés pour une durée maximum de vingt ans, non compris la durée du préfinancement prévue à l'article R. 331-57.

Les prêts à taux fixes sont consentis à annuités constantes et peuvent être précédés d'une période d'anticipation.

Les prêts à taux révisables sont consentis à annuités progressives et assortis d'un différé d'amortissement de deux ans.

Les caractéristiques financières de ces prêts sont, nonobstant les dispositions de l'article R. 331-54-1, fixées par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances, en tenant compte du coût des ressources concourant à leur financement et du niveau de l'aide de l'Etat prévue à l'article R. 331-56.

Le remboursement anticipé, total ou partiel du prêt, est autorisé selon des modalités fixées par arrêté des ministres

Art. R331-54-1 ➡ Lorsqu'ils sont consentis à taux révisables, les prêts sont soumis aux conditions suivantes :

1° Les taux des périodes successives des prêts sont périodiquement révisés en fonction d'un indice tenant compte du coût des ressources concourant à leur financement ;

2° La première révision des taux ne peut intervenir qu'à l'issue du différé d'amortissement ;

3° La première annuité de la période d'amortissement ne peut être majorée du fait de la révision des taux ;

4° Sans préjudice des dispositions du 3° ci-dessus, aucune annuité, à l'exception de la dernière, ne peut être, au cours de la période d'amortissement et par rapport à l'annuité précédente ni supérieure, ni inférieure à un taux fixé par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances définit les conditions d'application du présent article.

Art. R331-54-1 bis ➡ Par dérogation aux dispositions des articles R. 331-54, R. 331-54-1 et R. 331-54-2, le taux d'intérêt des prêts à taux révisables, prévus à l'article R. 331-54-1, peut être converti en taux fixe et réduit, et la progressivité des annuités peut être abaissée ou supprimée en augmentant, le cas échéant, la durée initiale des prêts dans les conditions prévues par des conventions conclues sur le fondement des articles R. 331-38 et R. 331-39.

Art. R331-54-2 ➡ Par dérogation aux dispositions de l'article R. 331-54 et dans les conditions précisées par les conventions prévues à l'article R. 331-38 ou par des conventions passées par le ministre chargé des finances avec les organismes visés à l'article R. 331-39, la progressivité des annuités et le taux d'intérêt des prêts aidés par l'Etat destinés à l'accession à la propriété peuvent être réduits, sans augmentation de la durée initiale et en accord avec le titulaire du prêt.

Art. R331-54-3 ➡ Dans le but d'améliorer l'efficacité de la gestion et du recouvrement, les conventions conclues sur le fondement des articles R. 331-38 et R. 331-39 peuvent prévoir, en plus des dispositions mentionnées ci-dessus, un allongement de la durée du prêt initial.

Art. R331-55 ➡ Lorsque la première échéance de remboursement du prêt ou de paiement du logement intervient dans un délai minimum avant l'achèvement de la construction ou des travaux d'amélioration, les accédants à la propriété peuvent demander, selon le cas, à l'établissement prêteur ou aux organismes énumérés à l'article R. 331-39 (2 et 3), de différer le paiement des intérêts échus pour une durée de six mois ou un an.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Sous-section 3 : Modalités de l'aide.

Art. R331-56 ➡ Pour les prêts mentionnés à l'article R. 331-32, l'aide de l'Etat est consentie aux établissements visés à l'article R. 331-37 sous forme de bonification d'intérêt, suivant les modalités précisées par les conventions prévues à l'article R. 331-38.

La rémunération des sociétés de crédit immobilier et des sociétés coopératives de production d'habitations à loyer modéré, pour les prêts distribués à ce titre dans les conditions définies à l'article R. 331-39, alinéas 3 et 4, est assurée par une bonification égale à 0,60 p. 100 du montant du prêt pendant dix ans.

Sous-section 4 : Préfinancement.

Art. R331-57 ➡ Une fraction du prêt prévu à l'article R. 331-32 peut être accordée aux conditions définies à l'article R. 331-58 :

1. Aux personnes physiques ou morales qui construisent ou acquièrent et améliorent des logements du secteur groupé mentionnés à l'article R. 331-49 ; ces logements doivent être destinés à faire l'objet d'une mutation ou d'une cession de parts ou d'actions et satisfaire aux conditions prévues aux articles R. 331-49 à R. 331-52 ;

2. Aux personnes physiques ou morales qui achètent des droits de construire ou des terrains en vue de l'aménagement de parcelles destinées à être ultérieurement cédées.

Ces opérations d'aménagement doivent répondre aux conditions définies par le a de l'article R. 421-19 et le b de l'article R. 442-1 du Code de l'urbanisme et être destinées à titre principal à l'implantation de logements réalisés par des personnes physiques dans les conditions fixées par le premier alinéa de l'article R. 331-48 du présent code. En outre, pour bénéficier de ce préfinancement, les requérants doivent préalablement souscrire près du préfet du département un engagement portant sur :

La définition des prestations à réaliser ;

Un tableau des prix de vente prévisionnels des parcelles ;

Un délai d'exécution d'une durée maximale de trois ans calculée à compter de la date de la décision d'octroi du préfinancement.

Le prix de vente, toutes taxes comprises, de chaque parcelle sera au plus égal à son prix de vente prévisionnel majoré d'un pourcentage égal aux trois quarts de la variation constatée entre le dernier indice Travaux publics TP 01 publié, d'une part, à la date de la demande de décision de préfinancement et, d'autre part, s'il est supérieur, à la date de la conclusion de la vente de cette parcelle.

Art. R331-58 ➡ Un arrêté conjoint des ministres chargés des finances et de la construction et de l'habitation définit les conditions du préfinancement visé à l'article R. 331-57, sans toutefois porter atteinte aux effets découlant de l'application de dispositions antérieures en cours d'application. Pour ce préfinancement, l'aide de l'Etat est consentie dans les conditions définies au premier alinéa de l'article R. 331-56.

Art. R331-59 ➡ Le préfinancement peut être transféré aux acquéreurs de logements ou, le cas échéant, maintenu en faveur des organismes mentionnés à l'article R. 331-39, ou des sociétés régies par le livre II, titre Ier, chapitres II et III, du présent code (première partie). Dans ce cas, le préfinancement, ainsi que le solde du prêt qui est alors débloqué pour tout ou partie est soumis aux conditions fixées par les articles R. 331-53 et R. 331-54.

A défaut du transfert ou du maintien susmentionnés, le remboursement du préfinancement devient immédiatement exigible.

La demande de transfert ou de maintien du préfinancement doit être présentée dans un délai maximum de trois ans suivant la déclaration d'achèvement des travaux. Ce délai peut être prolongé par décision conjointe des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Le préfinancement obtenu en application du paragraphe 2 du premier alinéa de l'article R. 331-57 est remboursé au fur et à mesure de la vente de chacune des parcelles.

Sous-section 4 bis : Régime du financement des logements n'ayant pas fait l'objet du transfert ou du maintien du préfinancement dans les conditions définies à l'article R331-59 du code de la construction et de l'habitation.

Art. R331-59-1 ➡ Dans les limites et conditions fixées par la présente section, sauf dispositions contraires expresses prévues par la présente sous-section, les prêts aidés par l'Etat visés à l'article R. 331-32 peuvent être accordés pour financer des logements visés à l'article R. 331-49 dont le préfinancement n'aurait pas été transféré ou maintenu dans les conditions définies à l'article R. 331-59 et qui seraient loués conformément aux dispositions de la présente sous-section.

Art. R331-59-2 ➡ Peuvent bénéficier des prêts prévus à l'article R. 331-32 sous réserve des dispositions de l'article R. 331-50, aux conditions fixées par les articles R. 331-54 et R. 331-59-5, les personnes physiques ou morales qui construisent ou acquièrent les logements ou les parts de sociétés représentatives des logements visés ci-dessus et qui louent ces logements à des personnes physiques.

L'octroi de ces prêts est subordonné à la passation par le demandeur d'une convention régie par le livre III, titre V, chapitre III du présent code (première partie) et conforme à une convention type définie par décret.

Art. R331-59-3 ➔ L'occupation des logements visés par la présente sous-section par des personnes physiques au titre de leur résidence principale, doit être effective dans le délai de trois mois calculé à compter de la date du contrat de location.

Art. R331-59-4 ➔ Les dispositions des articles [R. 331-39](#) (1°), [R. 331-41](#), ne sont pas applicables aux logements visés par la présente sous-section.

Art. R331-59-5 ➔ Par dérogation aux dispositions de l'article [R. 331-59](#), sur autorisation conjointe du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances, le préfinancement relatif aux logements visés à l'article [R. 331-59-1](#) est maintenu ou transféré aux bénéficiaires des prêts visés à l'article [R. 331-59-2](#). Dans ce cas, il est soumis ainsi que le solde du prêt qui est alors débloqué aux conditions fixées par l'article [R. 331-54](#).

Art. R331-59-6 ➔ Le prêt accordé est au plus égal à 90 p. 100 du prix de vente de chaque logement concerné résultant de l'application des dispositions de l'article [R. 331-52](#) à la date de la décision de maintien ou de transfert. Toutefois, il est limité au montant du prêt que pourrait obtenir un ménage dont la composition correspond au type de logement susvisé.

Art. R331-59-7 ➔ Le prêt visé à l'article [R. 331-59-6](#) peut être transféré à tout moment pour le montant de son capital restant dû, en cas de vente du logement :

- à une personne physique, dans les conditions fixées aux articles [R. 331-42](#) et [R. 331-43](#), sur autorisation du préfet et avec l'accord de l'établissement prêteur ;
- à une personne physique ou morale destinant le logement à la location dans les conditions définies à l'article [R. 331-59-2](#), sur autorisation du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances et avec l'accord de l'établissement prêteur.

Sous-section 4 ter : Régime des opérations d'accession à la propriété aidée comportant un contrat de location-accession à la propriété immobilière régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière.

Art. R331-59-8 ➔ Dans les limites et conditions fixées par la présente section, sauf dispositions contraires expresses prévues par la présente sous-section, les prêts aidés par l'Etat destinés à l'accession à la propriété définis à l'article [R. 331-32](#) peuvent être accordés pour financer des logements faisant l'objet d'un contrat régi par les dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 prévoyant un paiement fractionné du prix et dont la durée n'excède pas huit ans.

Art. R331-59-9 ➔ Peuvent bénéficier des prêts visés à l'article [R. 331-59-8](#) les personnes physiques ou morales qui construisent ou acquièrent et améliorent des logements dont le transfert de propriété est prévu au profit de personnes physiques dans les conditions prévues audit article.

Art. R331-59-10 ➔ Les prêts visés à l'article [R. 331-59-8](#) ne peuvent être attribués que pour les logements n'ayant pas fait l'objet d'occupation depuis l'achèvement des travaux de construction ou d'amélioration.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux logements ayant fait l'objet d'une première occupation au titre d'un contrat conforme aux dispositions de l'article [R. 331-59-8](#).

Art. R331-59-11 ➔ Les prêts prévus à l'article [R. 331-59-8](#) sont attribués pour des logements destinés à être occupés par des personnes dont l'ensemble des ressources, à la date du contrat de location-accession, est au plus égal à un montant déterminé par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Art. R331-59-12 ➔ Le prêt accordé est au plus égal à 90 p. 100 du prix de vente prévisionnel défini à l'article [R. 331-52](#) (1°) majoré, selon les dispositions prévues au 5° dudit article, entre la date de la demande de décision favorable et la date de la décision de maintien prévue à l'article [R. 331-59-13](#).

Toutefois, lorsque la vente du logement est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée et que le vendeur exerce le droit à déduction prévu à l'article [271 1](#) du [Code général des impôts](#), le prêt accordé est au plus égal à 90 p. 100 du prix visé à l'alinéa précédent majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée grevant la différence entre, d'une part, le prix déterminé :

- soit pour la date à compter de laquelle l'indemnité majorée prévue par l'article 11 (alinéa 3) de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 est susceptible d'être demandée ;
- soit pour la date d'expiration du délai de cinq ans mentionné à l'article [257 7 2°](#) du [Code général des impôts](#) ;
- soit pour la date correspondant au terme du contrat si elle est antérieure,

et, d'autre part, le prix visé au premier alinéa.

Dans ce cas, le prêt est versé en deux fractions successives. La première, versée au moment de la décision de maintien, est au plus égale à 90 p. 100 du prix visé au premier alinéa, diminué du montant de la taxe sur la valeur ajoutée effectivement déduite en application de l'article 271 1 du Code général des impôts. La seconde, versée :

- soit à la date de la levée d'option ;

- soit à la date de à compter de laquelle l'indemnité majorée prévue à l'article 11 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 est susceptible d'être demandée ;

- soit au plus tard le 25 du mois suivant celui de l'expiration du délai de cinq ans mentionné à l'article 257 7 2° du Code général des impôts,

est au plus égale à 90 p. 100 du montant de la taxe sur la valeur ajoutée effectivement payée par le vendeur.

Art. R331-59-13 ➡ Par dérogation aux dispositions de l'article R. 331-59 et sur autorisation du préfet, le préfinancement relatif aux logements visés à l'article R. 331-59-8 est maintenu aux bénéficiaires des prêts visés à l'article R. 331-59-9.

L'attribution du prêt est subordonnée à la production, à l'appui de la demande de maintien susvisée, d'un tableau indiquant le prix définitif du logement toutes taxes comprises à chaque date anniversaire du contrat et figurant dans le contrat de location-accession visé à l'article R. 331-59-8. Ce prix est au plus égal au prix visé au premier alinéa de l'article R. 331-59-12 corrigé selon des modalités fixées par le ministre chargé de la construction et de l'habitation destinées à tenir compte des conditions financières de réalisation de l'opération. Il ne pourra être rectifié qu'en application de dispositions modifiant le taux de la taxe sur la valeur ajoutée applicable à l'opération.

Art. R331-59-14 ➡ Lors de la levée d'option par l'accédant ou du transfert de propriété à un autre acquéreur, le prêt est soit transféré pour le montant du capital restant dû à l'accédant ou l'acquéreur, soit maintenu à l'organisme s'il en assure la gestion.

Toutefois, le montant du prêt transféré au bénéfice de l'accédant ou maintenu à l'organisme ne peut excéder la différence entre, d'une part, le prix du logement à la date de la levée d'option et, d'autre part, le montant de la fraction de la redevance imputable sur le prix.

Art. R331-59-15 ➡ Si le prêt n'est pas transféré ou maintenu conformément aux dispositions de l'article R. 331-59-14, il peut être maintenu au bénéficiaire initial.

Celui-ci est alors tenu soit de consentir un nouveau contrat conforme aux dispositions de l'article R. 331-59-8, soit de louer le logement sous réserve de la passation d'une convention conforme à la convention type annexée à l'article R. 353-200 du Code de la construction et de l'habitation.

Art. R331-59-16 ➡ La redevance prévue au contrat comporte une partie correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement et une partie correspondant au paiement anticipé du prix. Elle peut être révisée à chaque date anniversaire du contrat dans la limite des variations constatées de l'indice prévu à l'article 7 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984.

La partie de la redevance correspondant à la jouissance du logement ne peut, pour la première année d'occupation, dépasser les valeurs fixées par le ministre chargé de la construction et de l'habitation. Son montant peut être révisé à chaque date anniversaire du contrat dans la limite des variations constatée de l'indice visé au premier alinéa ci-dessus.

Art. R331-59-17 ➡ Les dispositions des articles R. 331-39 (1° et 3°), R. 331-48, R. 331-53, R. 331-55, R. 331-59-1 à R. 331-59-7 et, pour ce qui concerne la période précédant le transfert de propriété, les dispositions de l'article R. 331-41 ne sont pas applicables aux logements visés par la présente sous-section.

Il en est de même des dispositions de l'article R. 331-42, à l'exception du cas où le transfert de propriété du logement intervient au bénéfice d'un acquéreur autre que l'accédant titulaire du contrat de location-accession.

Sous-section 5 : Sanctions.

Art. R331-60 ➡ Si, pendant la durée de remboursement du prêt, les conditions fixées à la présente section ne sont pas respectées, l'Etat cesse d'accorder les aides prévues à l'article R. 331-56 et exige du bénéficiaire du prêt ou, le cas échéant, de la personne physique accédant à la propriété le remboursement des aides déjà attribuées en vue de la construction du logement, majoré d'une indemnité complémentaire fixée par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation, et des finances.

Art. R331-61 ➡ Le contrôle des conditions de réalisation des opérations bénéficiant des prêts prévus à l'article **R. 331-32** est exercé par le ministre chargé de la construction et de l'habitation, et le ministre chargé des finances.

Sous-section 5 bis : Dispositions relatives à la mise en extinction des prêts aidés par l'Etat à l'accession à la propriété.

Art. R331-61-1 ➡ A compter du 1er novembre 1995, les prêts prévus à la présente section ne peuvent plus faire l'objet de la décision favorable d'octroi mentionnée à l'article **R. 331-34**.

Art. R331-61-2 ➡ A compter du 1er juillet 1996, les établissements prêteurs mentionnés à la présente section ne peuvent plus émettre d'offre de prêts mentionnés à l'article **R. 331-32** à des personnes physiques qui assurent elles-mêmes la maîtrise d'ouvrage. Les offres de prêts antérieures à cette date seront frappées de caducité après le 31 octobre 1996.

Sous-section 6 : Départements d'outre-mer.

Art. R331-62 ➡ Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux départements d'outre-mer.

Section 3 : Prêts conventionnés des banques et établissements financiers pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements.

Art. R331-63 ➡ Des prêts conventionnés peuvent être accordés dans les conditions fixées par la présente section, pour financer :

1° L'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de logements, la construction de ces logements ou leur acquisition ; sont assimilés à la construction de logements l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation et l'agrandissement de logements existants, par extension ou surélévation si les terrains destinés à la construction ont été acquis depuis moins de trois ans à la date d'émission de l'offre de prêt, leur valeur peut être prise en compte dans le coût de l'opération ou refinancée par un prêt conventionné ;

2° (abrogé)

3° L'acquisition de logements existants et, le cas échéant, les travaux d'amélioration nécessaires ;

4° Les travaux d'amélioration de logements achevés depuis au moins dix ans et Les travaux destinés à réduire les dépenses d'énergie dans des logements existants au 1er juillet 1981 ou ayant fait l'objet, avant cette date, d'une demande de permis de construire.

Un arrêté conjoint des ministres chargés des finances et du logement fixe le montant minimal des travaux visés au 4° du présent article ;

5° Le remboursement anticipé total d'un prêt conventionné à annuités progressives consenti dans le cadre des 1° et 3° du présent article.

Nota : Décret 2001-911 2001-10-04 art. 13 : Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er novembre 2001.

Art. R331-64 ➡ Les occupants des logements faisant l'objet des prêts conventionnés ont droit à l'aide personnalisée au logement dans les conditions prévues par les titres préliminaires et III à V du présent livre (1ère et 2e parties), sauf lorsqu'ils réalisent des travaux d'amélioration de leur résidence principale en application du 4° de l'article **R. 331-63** ou lorsqu'en application de l'article **R. 331-67** l'octroi des prêts n'a pas été précédé de la passation d'une convention régie par le titre V, chapitre III, du présent livre (1re partie).

Sous-section 1 : Conditions d'octroi.

Art. R331-65 ➡ Les établissements de crédit qui ont passé avec l'Etat ou avec la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS) agissant pour le compte de l'Etat une convention conforme à une convention type, approuvée par arrêté du ministre chargé de l'économie et reproduite en annexe du présent code, sont habilités à consentir des prêts conventionnés.

La SGFGAS est substituée dans les droits et obligations du Crédit foncier de France au titre des conventions conclues antérieurement à la date de publication du décret n° 2000-711 du 27 juillet 2000 relatif aux prêts conventionnés et modifiant l'article R. 331-65 du Code de la construction et de l'habitation avec les établissements de crédit consentant des prêts conventionnés, y compris sur les prêts accordés antérieurement.

Art. R331-66 ➡ Peuvent bénéficier de ces prêts :

1° Les personnes physiques qui construisent ou acquièrent des logements neufs ou celles qui acquièrent des logements existants et, le cas échéant, les améliorent.

Sont assimilées à une acquisition immobilière la souscription ou l'acquisition de parts ou d'actions des sociétés régies par le livre II, titre Ier, chapitres II ou III du présent code (première partie).

2° Les personnes physiques, propriétaires d'un logement et qui réalisent, dans ce logement, des travaux d'amélioration et des travaux destinés à réduire les dépenses d'énergie.

3° En ce qui concerne les opérations mentionnées au 5° de l'article R. 331-63, les personnes qui bénéficient de l'aide personnalisée au logement au titre du prêt faisant l'objet du remboursement anticipé.

Toutefois, les personnes physiques dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources mentionnés à l'article R. 312-3-1 ne peuvent bénéficier de ces prêts que si la garantie de l'Etat mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 312-1 est accordée à ces derniers.

Ces bénéficiaires doivent destiner le logement à leur résidence principale, c'est-à-dire l'occupation personnelle du logement au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par elles-mêmes, soit par leur conjoint, soit par leurs ascendants, descendants ou ceux de leur conjoint.

Cette occupation doit être effective dans le délai maximum d'un an suivant soit la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition des logements si celle-ci est postérieure à ladite déclaration. Ce délai peut être porté à six ans lorsque le logement est destiné à être occupé par le bénéficiaire du prêt dès sa mise à la retraite ou dès son retour d'un département ou territoire d'outre-mer ou de l'étranger.

Toutefois, lorsque les bénéficiaires de prêts conventionnés ne peuvent plus destiner le logement à leur résidence principale, ils peuvent le donner en location pour une période maximale de six ans. Ils informent l'établissement de crédit de ce changement de destination et, le cas échéant, l'organisme payeur de l'aide personnalisée au logement.

Les personnes physiques accédant à la propriété au moyen d'un prêt conventionné peuvent passer un contrat conforme à l'article L. 443-1 du Code de l'action sociale et des familles.

Peuvent également bénéficier de ces prêts : les syndicats de copropriétaires qui réalisent les travaux visés au 4° de l'article R. 331-63 dans des immeubles où les logements appartenant à des personnes physiques et à usage de résidence principale représentent la moitié au moins du nombre total des voix.

Nota : Décret 2001-911 2001-10-04 art. 13 : Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er novembre 2001.

Art. R331-67 ➡ Les établissements prêteurs ont la faculté de consentir également ces prêts aux personnes physiques ou morales qui destinent un ou des logements à la location. L'octroi de ces prêts n'est pas subordonné à la passation d'une convention régie par le titre V, chapitre III, du présent livre (1re partie) sauf lorsque ces prêts financent les opérations visées à l'article R. 331-63 (3°).

Ces prêts ne peuvent pas bénéficier de la garantie de l'Etat mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 312-1.

Art. R331-70 ➡ Pour pouvoir bénéficier d'un prêt conventionné, le demandeur doit s'engager à ce que, pendant toute la durée d'amortissement du prêt, le logement financé au moyen de ce prêt ne soit :

- a) Ni transformé en local commercial et professionnel ;
- b) Ni affecté à la location saisonnière ou en meublé plus de quatre mois par an à l'exception du cas mentionné au cinquième alinéa de l'article R. 331-66.
- c) Ni utilisé comme résidence secondaire ;
- d) Ni occupé à titre d'accessoire à un contrat de travail.

Toute violation de cet engagement entraîne le remboursement du prêt.

Nota : Décret 2001-911 2001-10-04 art. 13 : Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er novembre 2001.

Sous-section 2 : Caractéristiques.

Art. R331-71 ➡ Les prêts conventionnés peuvent financer l'intégralité du coût de l'opération tel que défini par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie et du logement.

Nota : Décret 2001-911 2001-10-04 art. 13 : Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er novembre 2001.

Art. R331-72 ➔ Les prêts conventionnés sont exclusifs de tout autre prêt à l'exception des prêts suivants : 1. L'avance aidée par l'Etat mentionnée aux articles **R. 317-1** et **R. 318-1** ; 2. Les prêts d'épargne logement prévus aux articles **L. 315-1** et **L. 315-2** ; 3. Les prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction définie à l'article **L. 313-1** ; 4. Les prêts complémentaires prévus à l'article **R. 314-1** et suivants ; 5. Les prêts à taux fixe dont le taux est inférieur ou égal à celui d'un prêt obtenu au titre d'un compte épargne logement à partir d'intérêts acquis au taux de rémunération des dépôts en vigueur à la date de l'émission de l'offre de ces prêts ; 6. Les prêts à court terme consentis dans l'attente de la vente du précédent logement ; 7. Les compléments de prêts accordés aux Français rapatriés d'outre-mer titulaires de titres d'indemnisation prévus par la loi n° 78-1 du 2 janvier 1978 relative à l'indemnisation des Français rapatriés d'outre-mer dépossédés de leurs biens ; 8. L'avance aidée par l'Etat mentionnée à l'article **R. 319-1** ; 9. Le prêt ne portant pas intérêt mentionné à l'article **R. 31-10-1**.

Art. R331-73 ➔ Les établissements de crédit doivent proposer au moins un barème de prêt à taux fixe et à montants d'échéance constants ainsi qu'un barème de prêt à taux révisable.

Les établissements de crédit peuvent également proposer des prêts mixtes comportant des parties à taux fixe ou à taux révisable, de durées éventuellement différentes ainsi que, dans les conditions prévues par le contrat de prêt, des prêts modulables.

Dans le cas de prêts conventionnés supplémentaires, leur date d'échéance finale peut être différente de celle du prêt initial, sous réserve des dispositions prévues à l'article **R. 331-76**.

Nota : Décret 2001-911 2001-10-04 art. 13 : Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er novembre 2001.

Art. R331-74 ➔ Le taux d'intérêt des prêts conventionnés ne peut excéder un taux maximum qui résulte de l'addition d'un taux de référence et d'une marge, variable en fonction des caractéristiques du prêt.

Les modalités de détermination et de révision du taux de référence et le niveau de la marge sont fixés par arrêté du ministre chargé de l'économie.

Toutefois, le niveau de la marge des prêts conventionnés bénéficiant de la garantie de l'Etat mentionnée au troisième alinéa de l'article **L. 312-1** est fixé par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement.

Le taux de référence est publié par la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS).

Art. R331-75 ➔ Lorsque les prêts sont consentis à taux révisable, ils sont soumis aux trois conditions suivantes :

1° Le taux moyen du prêt avant la mise en jeu des clauses de révision ne peut excéder le taux maximum mentionné à l'article **R. 331-74** ;

2° La révision du taux ou la modification de l'échéance de remboursement ne peut intervenir qu'une fois par an et au plus tôt à la première date anniversaire de la date d'acceptation de l'offre ; à chaque révision ou modification, l'établissement de crédit fournit gratuitement à l'emprunteur un nouveau tableau d'amortissement qui s'impose jusqu'à la révision suivante ;

3° L'établissement de crédit limite l'impact des variations du taux d'intérêt pour l'emprunteur :

a) Soit par un plafond de la variation du taux par rapport au taux initial, variation qui ne peut dépasser une valeur définie par l'arrêté mentionné ci-dessous ;

b) Soit par la définition d'un dispositif de plafonnement du montant de l'échéance de remboursement à la hausse avec ajustement résiduel sur la durée du prêt ;

c) Soit par la définition d'une limitation de la durée du prêt avec ajustement résiduel sur le montant de l'échéance de remboursement.

Les deux dispositifs prévus en b et c peuvent être combinés à l'intérieur d'un même contrat de prêt.

Le capital restant dû ne doit en aucun cas dépasser le capital initial.

Les modalités d'application de cet article sont définies par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie et du logement.

La convention type prévue à l'article **R. 331-65** précise les modalités d'application du présent article.

Nota : Décret 2001-911 2001-10-04 art. 13 : Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er novembre 2001.

Art. R331-76 ➔ La durée initiale d'amortissement des prêts est fixée à cinq ans au minimum et trente ans au maximum. Les contrats de prêt peuvent prévoir que la durée peut être rallongée au cours de la période de remboursement jusqu'à un maximum de trente-cinq ans, ou réduite sans durée minimale. A la fin de la dernière

année de prolongation, l'emprunteur est dégagé du règlement de toutes charges financières, à l'exception de dettes résultant d'un arriéré éventuel.

Sous-section 2 bis : Conditions d'octroi des prêts conventionnés pour les opérations de location-accession à la propriété immobilière régies par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété.

Art. R331-76-1 ➡ Dans les limites et conditions fixées par la présente section, les prêts conventionnés définis au premier alinéa de l'article [R. 331-63](#) peuvent être accordés pour financer des logements faisant l'objet d'un contrat régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière et prévoyant le paiement fractionné du prix.

La redevance prévue au contrat comporte une partie correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement et une partie correspondant au paiement anticipé du prix.

Art. R331-76-2 ➡ Peuvent bénéficier des prêts visés à l'article [R. 331-76-1](#) les personnes physiques ou morales qui construisent des logements dont le transfert de propriété est prévu au profit de personnes physiques.

Art. R331-76-3 ➡ Les prêts visés à l'article [R. 331-76-1](#) ne peuvent être attribués que pour les logements n'ayant pas été occupés depuis l'achèvement des travaux de construction.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux logements ayant fait l'objet d'une première occupation au titre d'un contrat conforme aux dispositions de l'article [R. 331-76-1](#).

Art. R331-76-4 ➡ Le prêt conventionné peut financer l'intégralité du coût de l'opération défini par l'arrêté mentionné à l'article [R. 331-71](#).

Lors du transfert de propriété au bénéfice du titulaire du contrat de location-accession ou, à défaut, à un autre acquéreur, le prêt peut être transféré pour le montant du capital restant dû. Toutefois, lorsque le transfert a lieu au bénéfice du titulaire du contrat, le montant du prêt ne peut excéder la différence entre le prix du logement et le montant de la fraction de la redevance imputable sur le prix.

Nota : Décret 2001-911 2001-10-04 art. 13 : Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er novembre 2001.

Art. R331-76-5 ➡ Si le prêt n'est pas transféré conformément aux dispositions de l'article [R. 331-76-4](#), il peut être maintenu au bénéficiaire initial.

Celui-ci est alors tenu soit de consentir un nouveau contrat conforme aux dispositions de l'article [R. 331-76-1](#), soit de louer le logement ; dans ce cas, la location n'est pas subordonnée à la passation d'une convention régie par le titre V, chapitre III, du présent livre (1re partie).

Art. R331-76-5-1 ➡ I.-Les dispositions de la présente sous-section sont également applicables aux prêts consentis à des personnes morales, après décision d'agrément du représentant de l'Etat dans le département, en vue de la construction ou de l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété et destinés à être occupés à titre de résidence principale par des personnes dont les revenus, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession, sont inférieurs aux plafonds de ressources fixés à l'article [R. 318-29](#). Les prêts visés à l'alinéa précédent peuvent faire l'objet d'une convention de refinancement conclue sous l'égide de l'Etat entre les établissements de crédits distributeurs et la Caisse des dépôts et consignations. L'accédant peut, au moment de la levée d'option, bénéficier des dispositions du présent article et de celles des articles [R. 31-10-1](#) et suivants. II.-Pour obtenir la décision d'agrément, le vendeur conclut avec l'Etat une convention qui prévoit le respect des conditions suivantes : -la partie de la redevance correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement n'excède pas des plafonds de loyer fixés par arrêté ; elle peut être révisée à chaque date anniversaire du contrat, dans la limite de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers, à partir du dernier indice publié à la date de signature du contrat ; -le prix de vente du logement n'excède pas un plafond fixé par arrêté ; ce prix de vente, non révisable, est minoré, à chaque date anniversaire de l'entrée dans les lieux, d'un pourcentage défini par arrêté ; -le vendeur dispose de l'engagement d'un établissement de crédit de proposer à l'accédant un ou plusieurs prêts conventionnés qui permettent 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 précédant le transfert de propriété ; -le vendeur offre à l'accédant, en cas de levée d'option, une garantie de relogement sous condition de ressources et une garantie de rachat mentionnées dans le contrat de location-accession et dans l'acte constatant le

transfert de propriété lorsque des conditions définies par arrêté sont réunies. Le vendeur transmet au représentant de l'Etat dans le département, dans le délai maximum de douze mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, les contrats de location-accession signés ainsi que les justifications des conditions de ressources des accédants. Au vu des documents communiqués, le représentant de l'Etat notifie au vendeur la liste des logements bénéficiant à titre définitif de l'agrément. Ne peuvent donner lieu au bénéfice des prêts de la présente sous-section les logements dont les travaux ont commencé avant l'obtention de la décision d'agrément, sauf s'ils portent sur des logements qui ont fait l'objet du contrat mentionné à l'article L. 261-3.

Art. R331-76-5-2 ➔ L'établissement de crédit qui accorde un prêt au vendeur dans les conditions de l'article R. 331-76-5-1 peut déroger, pour ce prêt, en tout ou partie aux dispositions des 2° et 3° de l'article R. 331-75.

Le prêt accordé au vendeur en application de l'article R. 331-76-5-1 peut être transférable à l'acquéreur, dans les conditions de l'article R. 331-76-4 ; dans ce cas, les dispositions du 3° de l'article R. 331-75 sont applicables, postérieurement à la levée d'option, au prêt transféré à l'accédant et la révision du taux ou la modification de l'échéance mentionnées au 2° du même article peuvent intervenir deux fois par an.

Art. R331-76-5-3 ➔ I. L'instruction de la demande de décision d'agrément est assurée par le directeur départemental de l'équipement ; la décision est prise par le représentant de l'Etat dans le département et notifiée au demandeur.

II. - Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, son représentant est substitué au représentant de l'Etat dans le département pour prendre toutes les décisions prévues par la présente sous-section concernant les logements situés dans le périmètre de la convention de délégation.

Art. R331-76-5-4 ➔ Les conditions d'application des dispositions de la présente sous-section sont précisées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie, des finances et de l'industrie, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement.

Sous-section 3 : Contrôle.

Art. R331-76-6 ➔ Le contrôle des conditions d'application des dispositions de la présente section est exercé, pour le compte de l'Etat, par la société de gestion mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 312-1. La convention type prévue à l'article R. 331-65 précise les mesures susceptibles d'être mises en oeuvre en cas de non-respect de ces dispositions par l'établissement de crédit ou par l'emprunteur. Le contrôle obéit au principe du contradictoire.

Nota : Décret 2001-911 2001-10-04 art. 13 : Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er novembre 2001.

Art. R331-76-7 ➔ En cas de non-respect des dispositions de la présente section par l'établissement de crédit, la société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS) informe les ministres chargés de l'économie et du logement des mesures qu'elle estime adaptées à la gravité des faits relevés. Le ministre des finances prononce les mesures éventuelles.

Nota : Décret 2001-911 2001-10-04 art. 13 : Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er novembre 2001.

Sous-section 4 : Départements d'outre-mer.

Art. R331-77 ➔ La présente section est applicable, dans les conditions de la présente sous-section, aux prêts conventionnés accordés dans les départements d'outre-mer, à l'exception des articles R. 331-63 (5°), R. 331-64, R. 331-67 et du troisième alinéa de l'article R. 331-74. Pour l'application de l'article R. 331-65, la convention type est adaptée aux conditions d'octroi des allocations de logement prévues par le Code de la sécurité sociale.

Art. R331-77-1 ➔ Les prêts conventionnés prévus à l'article R. 331-63 ne peuvent être accordés que s'ils bénéficient de la garantie de l'Etat mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 312-1.

Art. R331-77-2 ➔ Pour l'application de l'article R. 331-74, le niveau de la marge des prêts conventionnés bénéficiant de la garantie de l'Etat est fixé par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé de l'outre-mer et du ministre chargé du logement.

Section 4 : Prêts à taux préférentiel et révisable pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs.

Art. R331-78 ➔ Dans les limites et conditions fixées par la section I (sous-sections I à V), sauf dispositions expresses particulières de la présente section, des prêts à taux préférentiel et révisable peuvent être accordés pour financer : L'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de logements à usage locatif et la construction de ces logements ;

L'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation en vue de leur amélioration ainsi que les travaux d'amélioration correspondants ;

Par assimilation, l'acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation et leur transformation ou aménagement en logements ;

Les travaux d'amélioration exécutés sur des immeubles ou des logements cédés à bail emphytéotique par l'Etat, des collectivités locales ou leurs groupements, ainsi que les travaux de transformation ou d'aménagement en logements de locaux ou d'immeubles non affectés à cet usage ;

La réalisation des dépendances de ces immeubles ou de ces logements, et notamment les garages, jardins, locaux collectifs à usage commun, annexes, dans des limites fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation ;

La réalisation des opérations de logements-foyers à usage locatif tels que définis à l'article R. 331-55.

Art. R331-79 ➔ Les occupants des logements financés à l'aide de ces prêts bénéficient de l'aide personnalisée au logement dans les conditions prévues par le livre III, titre V, du présent code (1^{re} partie) et de l'article L. 431-6.

Art. R331-80 ➔ Les prêts prévus à l'article R. 331-78 sont accordés par la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré.

Ils peuvent être attribués aux organismes visés aux 1° et 2° de l'article R. 331-8. Leur octroi est subordonné à la passation par le demandeur d'une convention régie par les articles L. 353-1 à L. 353-13 et portant sur l'ensemble des logements financés par les prêts visés à l'article R. 331-78.

Art. R331-81 ➔ L'octroi des prêts prévus à l'article R. 331-78 est subordonné à l'obtention d'une décision favorable du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Art. R331-83 ➔ Les dispositions des articles R. 331-3, R. 331-6, R. 331-7, R. 331-8 (3°) et R. 331-8, dernier alinéa, R. 331-9, R. 331-21 (2° et 3°), R. 331-22, R. 331-24, R. 331-25 et R. 331-27 ne sont pas applicables aux opérations dont le financement est assuré au moyen des prêts visés à l'article R. 331-78.

Art. R331-84 ➔ Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux départements d'outre-mer.

Section 5 : Subventions pour la création d'établissements d'hébergement et de résidences hôtelières à vocation sociale

Sous-section 1 : Création de résidences hôtelières à vocation sociale

Art. R331-85 ➔ Dans les limites et conditions fixées par la présente sous-section, des subventions peuvent être attribuées pour financer : 1. L'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de résidences hôtelières à vocation sociale telles que définies à l'article L. 631-11 ; 2. La construction de ces résidences ; 3. L'acquisition de locaux ou d'immeubles ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration, de transformation et d'aménagement en vue d'y réaliser ces résidences ; 4. Les travaux de transformation ou d'aménagement de locaux ou d'immeubles non affectés à cet usage en vue d'y réaliser ces résidences.

Art. R331-86 ➔ Les subventions prévues à l'article R. 331-85 peuvent être accordées aux organismes mentionnés à l'article R. 331-14 ainsi qu'aux sociétés mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article R. 313-19-2.

Art. R331-87 ➔ Pour bénéficier de la subvention prévue à l'article R. 331-85, le maître d'ouvrage de l'opération conclut une convention avec le représentant de l'Etat dans le département et, le cas échéant, le délégataire mentionné aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 ainsi qu'avec l'exploitant, qui prévoit que la résidence ainsi financée conserve sa vocation d'hébergement pendant une durée minimum de dix-huit ans. La convention est conforme à une convention type définie par arrêté du ministre chargé du logement.

Art. R331-88 ➔ La convention précise : # la durée pendant laquelle le maître d'ouvrage s'engage à maintenir sous le statut de résidence le bâtiment bénéficiant de la subvention ;

- # les conditions de dévolution du ou des biens en cas de cessation d'activité du propriétaire avant l'issue de la période d'engagement définie ci-dessus ;
- # les conditions de remboursement de la subvention octroyée en cas de non-respect des engagements prévus, notamment en termes de durée. Le montant de la subvention à rembourser est calculé pro rata temporis de la durée d'engagement restant à couvrir ;
- # la nature des contrats passés avec les résidents suivant le mode d'occupation.

Le cahier des charges de la résidence défini à l'article R. 631-18 est annexé à la convention.

Art. R331-89 ➡ Le prix de revient peut comprendre, en sus des éléments définis à l'article R. 331-9, le prix de rachat du fonds de commerce lorsque l'opération est issue de la reconversion d'un hôtel existant.

Art. R331-90 ➡ Le montant de la subvention destinée à financer la création de la résidence ne peut être supérieur à 50 % du produit du prix de revient prévisionnel tel que défini à l'article R. 331-89 par la quotité de logements réservés au sein de la résidence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 631-11. Cette subvention ne peut se cumuler avec une autre aide de l'Etat à l'investissement.

Art. R331-91 ➡ Le montant de la subvention est plafonné à 60 000 € par logement créé lorsque l'opération est réalisée en zone A et à 40 000 € lorsque l'opération est réalisée dans les autres zones, mentionnées à l'article 2 duodecies de l'annexe III du *Code général des impôts*.

Art. R331-92 ➡ La décision de subvention est prise par le représentant de l'Etat dans le département au vu de la présentation du dossier du projet d'opération qui comporte le projet de convention, la demande ou la décision d'octroi des agréments de la résidence et de l'exploitant prévus aux articles R. 631-9 et R. 631-12, le plan de financement prévisionnel et l'échéancier prévisionnel de réalisation de l'opération.

Art. R331-93 ➡ Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, son représentant est substitué au représentant de l'Etat dans le département pour prendre toutes les décisions relatives aux aides prévues par la présente sous-section concernant la réalisation des opérations mentionnées à l'article R. 331-85 situées dans le périmètre de la convention de délégation. Le dossier de demande de subvention comprend les pièces mentionnées à l'article R. 331-92 ainsi que les décisions d'agrément de la résidence et de l'exploitant prévues aux articles R. 631-9 et R. 631-12 prises par le représentant de l'Etat dans le département.

Art. R331-94 ➡ La subvention est versée dans les conditions suivantes : # une avance peut être versée au bénéficiaire de la décision de subvention, sans pouvoir excéder 40 % du montant prévisionnel de la subvention ;

des acomptes peuvent ensuite être versés au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison des fournitures ;

le montant total des acomptes ne peut dépasser 80 % du montant de la subvention.

Le règlement pour solde est subordonné à la justification de la réalisation des travaux et de la conformité de leurs caractéristiques avec celles qui sont mentionnées dans la décision attributive de subvention. Le solde ne pourra être versé qu'après la mise en service de la résidence.

Dans le cas où les travaux ne sont pas engagés dans un délai de deux ans à compter de la date de la décision de subvention, l'avance déjà perçue donne lieu à remboursement et la décision attributive de la subvention peut être rapportée.

Art. R331-95 ➡ Le remboursement de la subvention peut être exigé si l'une des conditions définies par la présente sous-section n'est pas respectée. Le remboursement est exigé de plein droit s'il s'avère que l'aide a été obtenue à la suite de fausses déclarations ou de manœuvres frauduleuses.

Sous-section 2 : Création d'établissements d'hébergement

Art. R331-96 ➡ La création d'établissements d'hébergement peut faire l'objet d'une subvention dans les limites et conditions fixées par la présente sous-section.

Art. R331-97 ➡ Cette subvention peut être accordée aux organismes suivants titulaires d'un droit réel immobilier :

- # les organismes mentionnés à l'article R. 331-14 ;
- # les centres communaux et intercommunaux d'action sociale.

Art. R.331-98 ➡ La subvention peut être attribuée pour financer la réalisation des opérations suivantes : 1. L'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction d'établissements d'hébergement et la construction de ces établissements d'hébergement ; 2. La construction d'établissements d'hébergement ; 3. L'acquisition de locaux ou d'immeubles ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration, de transformation et d'aménagement en vue d'y réaliser des établissements d'hébergement ; 4. Les travaux de transformation ou d'aménagement de locaux ou d'immeubles non affectés à cet usage en vue d'y réaliser des établissements d'hébergement ; 5. La réalisation des dépendances de ces immeubles. Ces établissements d'hébergement sont les établissements prévus au 8° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles, les lits halte soins santé prévus au 9° de ce même article ainsi que les établissements d'hébergement destinés aux personnes sans domicile visés à l'article L. 322-1 du même code et faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou une collectivité territoriale.

Art. R.331-99 ➡ Les établissements d'hébergement mentionnés à l'article R. 331-98 doivent respecter les caractéristiques techniques des logements-foyers prévues par l'arrêté mentionné à l'article R. 331-8. L'assiette de la subvention est calculée dans les conditions prévues au 1° de l'article R. 331-15 pour les logements-foyers mentionnés au 2° de l'article R. 351-55.

Art. R.331-100 ➡ Le prix de revient prévisionnel d'une opération peut comprendre, outre les éléments prévus à l'article R. 331-9, l'assistance à maîtrise d'ouvrage et le prix de rachat du fonds de commerce lorsque l'opération est issue de la reconversion d'un hôtel existant.

Art. R.331-101 ➡ Les taux de subvention sont ceux applicables aux logements mentionnés au II de l'article R. 331-1. La subvention ne peut pas se cumuler avec une autre aide de l'Etat à l'investissement. La décision de subvention ouvre droit à des prêts accordés par la Caisse des dépôts et consignations.

Art. R.331-102 ➡ Le montant de la subvention est plafonné à 80 000 € par place créée lorsque l'opération est réalisée en zone A, à 60 000 € en zone B et à 48 000 € en zone C, mentionnées à l'article 2 duodecimes de l'annexe III du Code général des impôts.

Art. R.331-103 ➡ Pour bénéficier de la subvention prévue à l'article R. 331-96, le maître d'ouvrage de l'opération conclut une convention avec le représentant de l'Etat dans le département et, le cas échéant, le délégataire mentionné à l'article R. 331-106 ainsi qu'avec le gestionnaire, qui prévoit que l'établissement ainsi financé conserve sa vocation d'hébergement pendant une durée minimum de quarante ans, portée à cinquante ans si le montant des travaux par place dépasse 100 000 €. La convention est conforme à une convention type définie par arrêté du ministre chargé du logement.

Art. R.331-104 ➡ La convention mentionnée à l'article R. 331-103 comprend, outre l'identité et les coordonnées des personnes liées par la convention, la désignation du projet et de ses caractéristiques : # la durée pendant laquelle le maître d'ouvrage s'engage à maintenir sa vocation d'hébergement au bâtiment bénéficiant de la subvention ; # le projet social relatif notamment au public accueilli, au cadre bâti, aux modalités d'accueil et de gestion, à la durée de séjour, à la situation et à l'accompagnement social des personnes accueillies ; # le montant prévisionnel des crédits de fonctionnement de la future structure ainsi qu'une lettre d'engagement des financeurs ; # les conditions de dévolution du bien en cas de cessation d'activité avant l'issue de la période d'engagement définie à l'article R. 331-103 ; # les conditions de remboursement de la subvention accordée en cas de non-respect des engagements pris. Le montant de la subvention à rembourser est calculé pro rata temporis de la durée d'engagement restant à couvrir. Est annexé, le cas échéant, à la convention le contrat de location entre le bailleur propriétaire de la structure d'hébergement et le gestionnaire qui précise le montant du loyer et sa composition selon les postes de dépense définis à l'article R. 353-165-4.

Art. R.331-105 ➡ La décision de subvention est prise par le représentant de l'Etat dans le département au vu de la présentation du dossier du projet d'opération qui comporte, outre les éléments prévus par l'arrêté mentionné à l'article R. 331-6, le projet de convention mentionnée à l'article R. 331-103.

Art. R.331-106 ➡ Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, son représentant est substitué au représentant de l'Etat dans le département pour prendre toutes les décisions relatives

aux aides prévues par la présente sous-section concernant la réalisation des opérations mentionnées à l'article [R. 331-98](#) situées dans le périmètre de la convention de délégation.

[Art. R331-107](#) ➡ La subvention est versée dans les conditions suivantes : # une avance peut être versée au bénéficiaire de la décision attributive de subvention, sans pouvoir excéder 40 % du montant prévisionnel de la subvention ;

des acomptes peuvent ensuite être versés au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison des fournitures desquels est déduite l'avance ;

le montant total des acomptes ne peut dépasser 80 % du montant de la subvention.

Le règlement pour solde est subordonné à la justification de la réalisation des travaux et de la conformité de leurs caractéristiques avec celles mentionnées dans la décision attributive de subvention.

Lorsque les travaux ne sont pas engagés dans un délai de dix-huit mois à compter de la date de la décision de subvention, l'avance déjà perçue donne lieu à remboursement et la décision attributive de la subvention peut être rapportée.

[Art. R331-108](#) ➡ Le remboursement de la subvention peut être exigé si l'une des conditions définies par la présente sous-section n'est pas respectée. Le remboursement est exigé de plein droit s'il s'avère que l'aide a été obtenue à la suite de fausses déclarations ou de manœuvres frauduleuses.

[Art. R331-109](#) ➡ Pour financer la réalisation des opérations prévues à l'article [R. 331-98](#), le montant de toutes les aides publiques confondues ne peut excéder 100 % du prix de revient prévisionnel de l'opération mentionné à l'article [R. 331-100](#).

[Art. R331-110](#) ➡ La présente sous-section n'est pas applicable aux départements d'outre-mer.

Titre IV : Reversement de l'aide de l'Etat.

:

Titre V : Aide personnalisée au logement - Fonds national d'aide au logement.

Chapitre Ier : Dispositions générales.

Section 1 : Aide personnalisée.

Sous-section 1 : Champ d'application de l'aide personnalisée au logement.

[Art. R351-1](#) ➡ L'aide personnalisée au logement instituée par l'article [L. 351-1](#) est attribuée, pour leur résidence principale, aux personnes qui occupent :

- soit le logement dont elles sont propriétaires et qui a été ou construit, ou amélioré, ou acquis et amélioré dans les conditions définies par l'article [L. 351-2](#) (1°).

Pour l'application du présent chapitre, sont assimilés à des propriétaires les titulaires d'un contrat leur donnant vocation à l'attribution à terme de la propriété du logement qu'ils occupent, ainsi que les porteurs de parts ou d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété du logement qu'ils occupent.

- soit un logement à usage locatif, faisant l'objet d'une convention intervenue en vertu des articles [L. 351-2](#) (2°, 3° ou 4°), [L. 325-1](#) ou [L. 431-6](#) ou d'un contrat d'amélioration intervenu en vertu de l'article 59 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ;

- soit un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession conclu dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière et qui a été construit ou acquis dans les conditions définies par l'article [L. 351-2](#) (6°).

La notion de résidence principale doit être entendue au sens du logement effectivement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le bénéficiaire ou son conjoint, soit par une des personnes à charge au sens de l'article [R. 351-8](#).

Le logement mis à la disposition d'un requérant par un de ses ascendants ou de ses descendants n'ouvre pas droit au bénéfice de l'aide.

[Art. R351-1-1](#) ➡ Lorsque le conjoint ou le ou les enfants à charge du bénéficiaire occupent à titre de résidence principale un local indépendant du local occupé par le bénéficiaire et situé dans le même bâtiment, ces deux locaux sont assimilés au logement prévu à l'article [R. 351-1](#).

Sous-section 2 : Conditions générales d'attribution de l'aide personnalisée au logement.

[Art. R351-2](#) ➡ L'aide personnalisée est accordée au propriétaire qui est titulaire de l'un des prêts définis par les articles [R. 331-32](#) et suivants et qui supporte les charges afférentes à ce prêt :

Sous réserve des dispositions prévues au dernier alinéa de l'article [L. 351-3-1](#), le droit à l'aide personnalisée est ouvert :

- soit, si le propriétaire occupe le logement à la date de la première échéance due au titre de ce prêt :
- en cas de périodicité mensuelle, à compter du premier jour du mois civil suivant celui de ladite échéance ;
- en cas de périodicité supérieure au mois, à compter du premier jour du mois civil suivant le premier mois de la période couverte par ladite échéance ;
- soit, si le propriétaire n'occupe pas le logement à la date de la première échéance due au titre de ce prêt ou si l'entrée dans les lieux se situe au cours de la période couverte par ladite échéance, à compter du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel se situe l'entrée dans les lieux.

Sont pris en considération pour le calcul de l'aide personnalisée :

a) Les charges d'intérêts, ou les charges d'intérêts et d'amortissement et les charges accessoires au principal de la dette afférente aux prêts susmentionnés et aux prêts complémentaires définis par arrêté conjoint des ministres chargés du budget et de la construction et de l'habitation ;

Lorsque le prêt ouvrant droit à l'aide personnalisée est un prêt aidé par l'Etat en accession à la propriété accordé pour l'agrandissement ou un prêt conventionné accordé pour l'amélioration du logement, le prêt souscrit antérieurement aux fins de construction ou d'acquisition dudit logement est assimilé à un prêt complémentaire.

b) Le versement des primes d'assurance accessoires aux contrats de prêts, notamment de l'assurance vie, de l'assurance couvrant les risques d'invalidité, de l'assurance pour pertes pécuniaires résultant du report d'échéances de sommes dues en cas de chômage, contractées par le bénéficiaire en garantie de l'exécution des engagements souscrits.

[Art. R351-2-1](#) ➡ L'aide personnalisée est accordée à l'accédant titulaire d'un contrat de location-accession lorsque le vendeur est titulaire d'un prêt défini par les articles [R. 331-59-8](#) et suivants ou d'un prêt défini par les articles [R. 331-76-1](#) et suivants et supporte les charges afférentes à ce prêt.

Sous réserve des dispositions prévues au dernier alinéa de l'article [L. 351-3-1](#), le droit à l'aide personnalisée est ouvert :

- soit, si l'accédant occupe le logement à la date de la première échéance due au titre du contrat de location-accession :
- en cas de périodicité mensuelle, à compter du premier jour du mois civil suivant celui de ladite échéance ;
- en cas de périodicité supérieure au mois, à compter du premier jour du mois civil suivant le premier mois de la période couverte par ladite échéance ;
- soit, si l'accédant n'occupe pas le logement à la date de la première échéance due au titre du contrat de location-accession ou si l'entrée dans les lieux se situe au cours de la période couverte par ladite échéance, à compter du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel se situe l'entrée dans les lieux.

Est pris en considération pour le calcul de l'aide personnalisée le montant de la redevance telle que définie au premier alinéa de l'article R. 331-59-16 et au II de l'article R. 331-76-5-1 du [Code de la construction et de l'habitation](#).

[Art. R351-3](#) ➔ Sous réserve des dispositions prévues au deuxième alinéa du présent article et de celles prévues au dernier alinéa de l'article L. 351-3-1, le droit à l'aide personnalisée est ouvert :

- au locataire d'un logement conventionné, en application de la section 1 du chapitre III du titre V du livre III de la première partie du [Code de la construction et de l'habitation](#), qui est titulaire d'un bail conforme aux stipulations de la convention, à compter du premier jour du mois civil suivant celui de la première échéance du loyer prévue par ce bail ;

- au locataire ou à l'occupant de bonne foi d'un logement conventionné, en application de la section 2 du chapitre III du titre V du livre III de la première partie du [Code de la construction et de l'habitation](#), soit à compter du premier jour du mois civil suivant celui du nouveau loyer notifié par le bailleur s'il s'agit d'un locataire ou occupant de bonne foi dans les lieux, soit à compter du premier jour du mois civil suivant celui de la première échéance du loyer prévu par l'engagement de location s'il s'agit d'un nouveau locataire.

L'aide personnalisée est maintenue, après expiration ou résiliation de la convention, au locataire ou à l'occupant qui acquitte un loyer et qui justifie des conditions prévues à l'article L. 353-9.

Sous réserve des dispositions prévues au deuxième alinéa du présent article et de celles prévues au dernier alinéa de l'article L. 351-3-1, le droit à l'aide personnalisée est ouvert au locataire d'un logement ayant fait l'objet d'un contrat d'amélioration en application de l'article 59 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 et titulaire d'un contrat de location conforme aux stipulations du contrat d'amélioration, à compter du premier jour du mois civil suivant celui de la première échéance du loyer prévu par le contrat de location.

[Art. R351-4](#) ➔ L'aide personnalisée est calculée au 1er janvier de chaque année, sous réserve des cas prévus aux articles R. 351-10 à R. 351-16 bis et R. 351-17-1. Elle est versée soit pendant une période de douze mois débutant le 1er janvier, soit à compter de l'ouverture du droit jusqu'au 31 décembre suivant. Dans ce dernier cas, elle est calculée et servie proportionnellement au nombre de mois pendant lesquels le droit est ouvert.

[Art. R351-4-1](#) ➔ En application du dernier alinéa de l'article L. 351-3-1 et par dérogation aux dispositions des articles R. 351-2, R. 351-2-1 et R. 351-3, en cas de déménagement, de conclusion ou de résiliation des conventions mentionnées à l'article L. 351-2, le droit à l'aide personnalisée peut être ouvert, dans des conditions fixées par directive du Fonds national d'aide au logement, à compter du premier jour du mois civil au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies ; il peut être éteint dans les mêmes conditions le dernier jour du mois civil au cours duquel les conditions d'ouverture du droit cessent d'être réunies.

[Art. R351-5](#) ➔ I.-Les ressources prises en considération pour le calcul de l'aide personnalisée sont celles perçues par le bénéficiaire, son conjoint et les personnes vivant habituellement au foyer. Sont considérées comme vivant habituellement au foyer les personnes y ayant résidé plus de six mois au cours de l'année civile précédant la période de paiement prévue par l'article R. 351-4 et qui y résident encore au moment de la demande ou au début de la période de paiement. Sont retenues les ressources perçues pendant l'année civile de référence. L'année civile de référence est l'avant-dernière année précédant la période de paiement prévue à l'article R. 351-4. Ces ressources sont appréciées selon les dispositions qui figurent ci-dessous et après application le cas échéant des dispositions des articles R. 351-6, R. 351-7-1, R. 351-7-2 et R. 351-10 à R. 351-14-1, sauf dans les cas prévus à l'article R. 351-7 où sont retenues les ressources évaluées forfaitairement conformément aux dispositions dudit article. II.-Les ressources prises en considération s'entendent du total des revenus nets catégoriels retenus pour l'établissement de l'impôt sur le revenu d'après le barème, des revenus taxés à un taux proportionnel ou soumis à un prélèvement libératoire de l'impôt sur le revenu, ainsi que des revenus perçus hors de France ou versés par une organisation internationale. Est également prise en considération, suivant les règles applicables en matière d'imposition aux traitements et salaires prévues au deuxième alinéa du 3° de l'article 83 et au 5 (a) de l'article 158 du [Code général des impôts](#), l'indemnité journalière mentionnée au 2° de l'article L. 431-1 du [Code de la sécurité sociale](#). Sont également prises en compte les rémunérations mentionnées à l'article 81 quater du [Code général des impôts](#) suivant les règles applicables en matière d'imposition aux traitements et salaires prévues au deuxième alinéa du 3° de l'article 83 et au 5 (a) de l'article 158 du [Code général des impôts](#). Ne sont pas déduits du décompte des ressources les déficits constatés au cours d'une année antérieure à celle qui est prise en considération et qui font l'objet d'un report, en vertu du I de l'article 156 du [Code général des impôts](#). Sont déduits de ce décompte : -les créances alimentaires mentionnées au 2° du II de l'article 156 du [Code général des impôts](#) et majorées dans les conditions prévues au 7 de l'article 158 du [Code général des impôts](#) ; -l'abattement mentionné à l'article 157 bis du [Code général des impôts](#) pour les personnes nées avant le 1er janvier

1931 et pour les personnes invalides. Sont exclus de ce décompte : -les arrérages des rentes viagères constituées en faveur d'une personne handicapée et mentionnés à l'article 199 septies du [Code général des impôts](#) ; III.-Lorsque les ressources ne provenant pas d'une activité salariée ne sont pas connues au moment de la demande ou du réexamen du droit, il est tenu compte des dernières ressources connues et déterminées dans les conditions prévues au présent article. Ces ressources sont revalorisées par application du taux d'évolution en moyenne annuelle de l'indice général des prix à la consommation des ménages pour l'année civile de référence figurant dans le rapport économique et financier annexé au projet de loi finances. IV.-Ne sont prises en compte que pour la fraction dépassant le plafond individuel prévu à l'article [L. 815-9 du Code de la sécurité sociale](#) et multiplié par 1, 25 les ressources de chacune des personnes vivant habituellement au foyer qui sont : Soit ascendants du bénéficiaire ou de son conjoint âgés d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans en cas d'inaptitude au travail ; Soit " grands infirmes " au sens de l'article 169 du [Code de la famille et de l'aide sociale](#) et qui sont ascendants, descendants ou collatéraux aux deuxième et troisième degrés du bénéficiaire ou de son conjoint ; Soit enfants du bénéficiaire ou de son conjoint.

[Art. R351-6](#) ➡ Les ressources déterminées dans les conditions prévues à l'article [R. 351-5](#) sont diminuées d'un abattement forfaitaire lorsque les deux conjoints ont exercé une activité professionnelle productrice de revenus au cours de l'année civile de référence et que chacun des deux revenus correspondants a été au moins égal à douze fois la base mensuelle de calcul des allocations familiales en vigueur au 1er janvier de ladite année.

[Art. R351-7](#) ➡ I.-Il est procédé à une évaluation forfaitaire des ressources de la personne et de son conjoint ou concubin lorsque les conditions ci-après sont réunies : 1° D'une part, -soit, à l'ouverture du droit, lorsque le total des ressources de la personne et de son conjoint ou concubin perçu au cours de l'année civile de référence et apprécié selon les dispositions de l'article [R. 351-5](#) est au plus égal à 1 015 fois le salaire minimum de croissance horaire en vigueur au 31 décembre de cette année ; -soit, à l'occasion du premier renouvellement du droit, lorsque les ressources lors de l'ouverture du droit ont déjà fait l'objet d'une évaluation forfaitaire ; -soit, à l'occasion du renouvellement du droit autre que le premier, lorsqu'au cours de l'année civile de référence ni le bénéficiaire, ni son conjoint, ni son concubin n'a disposé de ressources appréciées selon les dispositions de l'article [R. 351-5](#) ; 2° D'autre part, le bénéficiaire, son conjoint ou son concubin perçoit une rémunération. Ces dispositions ne sont pas applicables aux personnes qui perçoivent le revenu de solidarité active mentionné à l'article [L. 262-2 du Code de l'action sociale et des familles](#) sans que les ressources du foyer entendues au sens de l'article [L. 262-3](#) du même code excèdent le montant forfaitaire du revenu de solidarité active. Elles ne sont pas non plus applicables aux personnes qui perçoivent l'allocation mentionnée à l'article [L. 821-1 du Code de la sécurité sociale](#). La condition relative à l'existence d'une activité professionnelle rémunérée, à la perception du revenu de solidarité active mentionné à l'article [L. 262-2 du Code de l'action sociale et des familles](#) et au niveau de ressources du foyer au sens de l'article [L. 262-3 du Code de l'action sociale et des familles](#) ou à celle de l'allocation mentionnée à l'article [L. 821-1 du Code de la sécurité sociale](#) est appréciée au cours du mois civil précédant l'ouverture du droit ou du mois de novembre précédant le renouvellement du droit. II.-L'évaluation forfaitaire correspond soit à 12 fois la rémunération mensuelle perçue par l'intéressé le mois civil qui précède l'ouverture du droit ou le mois de novembre précédant le renouvellement du droit, affectée des déductions prévues au deuxième alinéa du 3° de l'article 83 et au 5 (a) de l'article 158 du [Code général des impôts](#), soit, s'il s'agit d'une personne exerçant une activité professionnelle en qualité d'employeur ou de travailleur indépendant, à 1 500 fois le salaire minimum de croissance horaire en vigueur au 1er juillet qui précède l'ouverture ou le renouvellement du droit. Le montant des ressources ainsi déterminé est affecté des déductions et abattements fixés par le II de l'article [R. 351-5](#). III.-Les dispositions du I et du II ne sont pas applicables : 1° Au bénéficiaire isolé âgé de moins de vingt-cinq ans, s'il exerce une activité professionnelle non salariée ou, s'il est salarié, s'il perçoit un salaire mensuel net fiscal inférieur à un montant fixé par arrêté conjoint des ministres en charge de la sécurité sociale, du logement, du budget et de l'agriculture ; 2° Au couple dont l'un des membres au moins est âgé de moins de vingt-cinq ans et exerce une activité professionnelle, si aucun des deux membres du couple n'est salarié ou, dans le cas contraire, si le salaire ou l'addition des deux salaires mensuels nets fiscaux est inférieur à un montant fixé par l'arrêté visé à l'alinéa précédent. Les salaires mensuels visés aux deux alinéas précédents sont ceux du mois civil précédant l'ouverture du droit ou du mois de novembre précédant le renouvellement du droit. Les montants visés aux deuxième et troisième alinéas sont revalorisés au 1er janvier de chaque année, conformément à l'évolution en moyenne annuelle de l'indice général des prix à la consommation des ménages hors tabac pour l'année civile précédente figurant dans le rapport économique et financier annexé au projet de loi de finances. La condition d'âge visée au deuxième et au troisième alinéas est examinée le premier jour du mois de l'ouverture du droit ou le 1er janvier lors du renouvellement. La condition relative à l'existence d'une activité professionnelle rémunérée visée

aux 1^{er} et 2^o est appréciée au cours du mois civil précédant l'ouverture du droit ou du mois de novembre précédant le renouvellement du droit.

Nota : Décret n° 2009-1688 du 30 décembre 2009, article 11 I : Les dispositions des articles 2 et 6 sont applicables au calcul des prestations versées à compter du mois de juillet 2009.

Art. R351-7-1 ➔ Lorsque le prêt ouvrant droit à l'aide personnalisée est un prêt aidé par l'Etat en accession à la propriété ou un prêt conventionné accordé pour la construction, l'acquisition ou l'acquisition-amélioration du logement : I.-A compter du 1er janvier 1983, si les ressources du bénéficiaire et de son conjoint déterminées en application des articles [R. 351-5](#), 6 et 7 sont inférieures : 1. Pour les contrats de prêt signés postérieurement au 31 décembre 1982, à un montant forfaitaire ; 2. Pour les contrats de prêt signés postérieurement au 30 juin 1987, à un montant déterminé par le produit d'un coefficient et des charges mensuelles de prêt déclarées, les ressources du bénéficiaire et de son conjoint sont réputées égales à ce montant sauf lorsqu'il y a lieu d'appliquer les dispositions des articles [R. 351-10](#), 12, 13, 13-1, 14 et 14-1. Le montant et le coefficient visés respectivement aux 1 et 2 ci-dessus sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de la sécurité sociale, du budget, de l'agriculture et du logement. II.-A compter du 1er janvier 1995, pour les contrats de prêt signés postérieurement au 31 décembre 1994, si les ressources du bénéficiaire et de son conjoint déterminées en application des articles [R. 351-5](#), 6 et 7 sont inférieures au montant visé au 2 ci-dessus, celles-ci sont réputées égales à ce montant, sauf lorsque, postérieurement à la date de signature du contrat de prêt et pendant la période d'accession en cours, il y a lieu d'appliquer les dispositions des articles [R. 351-10](#), 12, 13, 13-1, 14 et 14-1. III.-Les dispositions du I et du II ne s'appliquent pas lorsque postérieurement à la date de signature du contrat de prêt et pendant la période d'accession en cours, le bénéficiaire ou son conjoint se trouve dans l'obligation de cesser son activité professionnelle et est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité, d'une rente d'accident du travail ou de l'allocation aux adultes handicapés.

Nota : Décret n° 2009-1688 du 30 décembre 2009, article 11 I : Les dispositions des articles 2 et 6 sont applicables au calcul des prestations versées à compter du mois de juillet 2009.

Art. R351-7-2 ➔ Lors de l'ouverture du droit ou en début de période de paiement, lorsque le demandeur occupe un logement à usage locatif, qu'il poursuit des études ainsi que, le cas échéant, son conjoint, et que les ressources du ménage au titre de l'année civile de référence, appréciées conformément aux dispositions des articles [R. 351-5](#) à [R. 351-7](#), sont inférieures à un montant minimal de ressources, les ressources du bénéficiaire ou du ménage sont réputées égales à ce montant. Un montant inférieur à ce dernier est appliqué lorsque le demandeur est titulaire d'une bourse de l'enseignement supérieur qui n'est pas assujettie à l'impôt sur le revenu.

Ces montants, fixés par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture évoluent le 1er janvier de chaque année comme l'indice de référence des loyers défini à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Ils sont arrondis à la centaine d'euros la plus proche.

Art. R351-8 ➔ Sont considérés comme personnes à charge au sens des titres III à V du présent livre, sous réserve qu'ils vivent habituellement au foyer :

1° Les enfants ouvrant droit aux prestations familiales et ceux qui, bien que n'ouvrant pas droit à ces prestations, doivent être considérés comme à charge au sens des 1° et 2° de l'article L. 512-3 et de l'article L. 513-1 du [Code de la sécurité sociale](#) et ont un âge inférieur à l'âge limite fixé au premier alinéa de l'article D. 542-4 du [Code de la sécurité sociale](#) en application du dernier alinéa de l'article L. 512-3 du même code ;

2° a) Les ascendants du bénéficiaire ou de son conjoint qui sont âgés d'au moins soixante-cinq ans ou de soixante ans en cas d'incapacité au travail et dont les ressources déterminées dans les conditions prévues à l'article [R. 351-5](#) n'excèdent pas le plafond individuel prévu à l'article L. 815-9 du [Code de la sécurité sociale](#) en vigueur au 31 décembre de l'année de référence multiplié par 1,25 ;

b) Les ascendants, descendants ou collatéraux au deuxième ou au troisième degré du bénéficiaire ou de son conjoint qui sont atteints d'une infirmité entraînant une incapacité permanente au moins égale à un pourcentage fixé par décret ou qui sont, compte tenu de leur handicap, dans l'impossibilité reconnue par la commission technique d'orientation et de reclassement professionnel, prévue par l'article L. 323-11 du [Code du travail](#), de se procurer un emploi et dont les ressources déterminées dans les conditions prévues à l'article [R. 351-5](#) n'excèdent pas le plafond individuel prévu à l'article L. 815-9 du [Code de la sécurité sociale](#) en vigueur au 31 décembre de l'année de référence multiplié par 1,25.

Art. R351-9 ➔ L'aide personnalisée est attribuée sur demande de l'intéressé, conforme à un modèle type, introduite auprès de l'organisme payeur défini à l'article [R. 351-26](#).

La demande doit être assortie de justifications définies par arrêté conjoint des ministres chargés des finances, de la construction et de l'habitation, de l'agriculture et de la sécurité sociale.

Le même arrêté précise celles de ces justifications qui doivent être produites chaque année et, parmi celles-ci, celles dont la non-présentation avant la date fixée par ledit arrêté entraîne la suspension du paiement de l'aide personnalisée.

Sous-section 3 : Conditions particulières.

Art. R351-10 ➔ Lorsque le bénéficiaire ou son conjoint apporte la preuve de sa cessation d'activité professionnelle au début ou au cours de la période de paiement et de son admission au bénéfice d'une pension de retraite ou d'invalidité ou d'une rente d'accident de travail ou de l'allocation aux adultes handicapés, les ressources déterminées dans les conditions prévues à l'article [R. 351-5](#) et perçues par l'intéressé au cours de l'année civile de référence sont affectées d'un abattement égal à 30 % des revenus d'activité professionnelle et des indemnités de chômage. Cette mesure s'applique à partir du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel survient le changement de situation et, sous réserve des dispositions de l'alinéa 2, tant que les ressources perçues par l'intéressé au cours de l'année civile de référence comprennent des revenus d'activité. Lorsque le bénéficiaire ou son conjoint reprend une activité professionnelle rémunérée, l'abattement prévu au premier alinéa est supprimé à partir du premier jour du mois civil au cours duquel intervient la reprise d'activité.

Art. R351-11 ➔ Lorsque le bénéficiaire justifie qu'en raison d'obligations professionnelles, lui-même ou, le cas échéant, son conjoint est contraint d'occuper de manière habituelle un logement distinct de celui de son ou de leur lieu de résidence principale et qu'il supporte des charges de loyer supplémentaires afférentes à ce logement, il est procédé à un abattement forfaitaire sur les ressources de la personne ou du ménage déterminées dans les conditions prévues aux articles [R. 351-5](#) et [R. 351-7](#).

L'abattement est appliqué à compter du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel le bénéficiaire doit supporter ces charges. Il est supprimé à compter du premier jour du mois civil au cours duquel le bénéficiaire cesse de les supporter.

Le montant de cet abattement est fixé par un arrêté conjoint des ministres chargés de la sécurité sociale, du budget, de l'agriculture et du logement.

Art. R351-12 ➔ Il n'est pas tenu compte, à partir du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel survient l'événement ou le changement de situation, sous réserve que la preuve en soit apportée :

Des ressources du conjoint du bénéficiaire :

- soit décédé ;
- soit absent du domicile en raison d'une décision de justice prononçant le divorce ;
- soit absent du domicile en raison d'une décision de justice autorisant la résidence séparée ou homologuant, en cas de demande conjointe en divorce, la convention temporaire passée à ce sujet entre les époux ;
- soit absent du domicile en raison d'une séparation de fait des époux ;

Des revenus d'activité professionnelle ni des indemnités de chômage perçues par le conjoint du bénéficiaire :

- soit détenu, les ressources du conjoint étant toutefois prises en considération s'il est placé dans le régime de semi-liberté ;
- soit cessant toute activité professionnelle pour se consacrer à un enfant de moins de trois ans ou à plusieurs enfants ;

Lorsque l'une des situations mentionnées au présent article prend fin, il est tenu compte :

Des ressources perçues par le conjoint du bénéficiaire à partir du premier jour du mois au cours duquel la vie commune est reprise ;

Des revenus d'activité professionnelle ou des indemnités de chômage à partir du premier jour du mois au cours duquel :

- soit la période de détention expire ;
- soit les conditions relatives à l'âge ou au nombre d'enfants auxquels l'intéressé se consacre ne sont plus remplies ou il reprend une activité professionnelle.

Art. R351-13 ➔ Lorsque le bénéficiaire ou son conjoint se trouve, depuis au moins deux mois consécutifs à la date d'effet de la demande, ou pendant au moins deux mois consécutifs au cours de la période de paiement, en chômage total et perçoit l'allocation d'assurance prévue à l'article [L. 5422-1](#) du [Code du travail](#) ou se trouve en chômage partiel et perçoit l'allocation spécifique prévue à l'article [L. 5122-1](#) du [Code du travail](#), les revenus d'activité professionnelle perçus par l'intéressé pendant l'année civile de référence sont affectés d'un abattement de 30 %. Cette mesure s'applique à partir du premier jour du deuxième mois civil suivant celui au cours duquel est intervenu

le changement de situation. Le nombre minimal d'heures de chômage partiel requis pour bénéficier de l'abattement de 30 % est de quarante heures sur une période de deux mois consécutifs. La rémunération perçue par les personnes relevant des conventions conclues en application de l'article L. 1233-68 du [Code du travail](#) est assimilée, pendant la durée de la formation et pour l'application des dispositions de l'alinéa précédent, à l'allocation de chômage à laquelle elle s'est substituée lors de l'entrée en formation. Lorsque l'intéressé reprend une activité professionnelle rémunérée l'abattement est supprimé à partir du premier jour du mois civil au cours duquel intervient la reprise d'activité. Il appartient au bénéficiaire de justifier que les conditions prévues par le présent article sont remplies.

Nota : Décret n° 2009-1688 du 30 décembre 2009, article 11 I : Les dispositions des articles 2 et 6 sont applicables au calcul des prestations versées à compter du mois de juillet 2009.

[Art. R351-13-1](#) ➡ Lorsque le bénéficiaire ou son conjoint justifie d'une interruption de travail supérieure à six mois, dans les conditions mentionnées à l'article [R. 324-1](#) du [Code de la sécurité sociale](#), il est procédé, à compter du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel est intervenu le changement de situation, à un abattement de 30 p. 100 sur les revenus d'activité professionnelle et les indemnités de chômage perçues par l'intéressé au cours de l'année civile de référence.

Cette mesure est applicable jusqu'au dernier jour du mois civil précédant celui au cours duquel la situation considérée prend fin.

[Art. R351-14](#) ➡ Lorsque le bénéficiaire ou son conjoint est en chômage total depuis au moins deux mois consécutifs à la date d'effet de la demande ou pendant au moins deux mois consécutifs au cours de la période de paiement et : - s'il ne bénéficie pas ou ne bénéficie plus d'une indemnisation dans les conditions mentionnées par l'article [R. 351-13](#) ci-dessus, ou - si son indemnisation a atteint le montant minimum prévu par l'accord mentionné à l'article L. 5422-20 du [Code du travail](#), après application du taux dégressif prévu à l'article l'article L. 5422-3 du même code, ou - s'il perçoit soit l'allocation de solidarité spécifique prévue par les articles L. 5423-1 à L. 5423-3 du [Code du travail](#), soit l'allocation temporaire d'attente prévue par l'article L. 5423-8 du [Code du travail](#), il n'est pas tenu compte des revenus d'activité professionnelle ni des indemnités de chômage perçus par l'intéressé durant l'année civile de référence. Les droits sont examinés sur cette nouvelle base à compter du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel sont intervenus le changement de situation, la cessation du versement ou la diminution du montant de l'allocation d'assurance, ou l'admission soit à l'allocation de solidarité spécifique soit à l'allocation temporaire d'attente. Lorsque l'intéressé reprend une activité professionnelle rémunérée, il est tenu compte de ses ressources à partir du premier jour du mois civil au cours duquel intervient la reprise d'activité. Il appartient au bénéficiaire de justifier que les conditions prévues par le présent article sont remplies.

Nota : Décret n° 2009-1688 du 30 décembre 2009, article 11 I : Les dispositions des articles 2 et 6 sont applicables au calcul des prestations versées à compter du mois de juillet 2009. III. - Les allocataires de l'aide personnalisée au logement qui bénéficient au 31 mai 2009 des dispositions du dernier alinéa de l'article R. 351-14 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure au présent décret en conservent le bénéfice jusqu'au 30 septembre 2009 inclus.

[Art. R351-14-1](#) ➡ Lorsque la personne ou l'un des conjoints ou concubins perçoit le revenu de solidarité active mentionné à l'article L. 262-2 du [Code de l'action sociale et des familles](#) et que les ressources du foyer entendues au sens de l'article L. 262-3 du même code n'excèdent pas le montant forfaitaire mentionné au 2° de l'article L. 262-2 de ce code, il n'est pas tenu compte des revenus d'activité professionnelle ni des indemnités de chômage perçus par l'intéressé durant l'année civile de référence. Les droits sont examinés sur cette nouvelle base à compter du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel ces conditions sont réunies et jusqu'au dernier jour du mois civil au cours duquel ces conditions cessent d'être réunies.

Nota : Décret n° 2009-1688 du 30 décembre 2009, article 11 I : Les dispositions des articles 2 et 6 sont applicables au calcul des prestations versées à compter du mois de juillet 2009.

[Art. R351-15](#) ➡ Le montant de l'aide personnalisée est révisé en cours de période de paiement lorsque, en application d'un avenant à la convention, un nouveau loyer est notifié.

[Art. R351-16](#) ➡ Le montant de l'aide personnalisée est révisé en cours de période de paiement lors de la formation d'un couple, lors de la naissance ou de l'arrivée au foyer d'une personne à charge au sens de l'article [R. 351-8](#). Cette révision prend effet le premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel est intervenu l'événement.

Le montant de l'aide personnalisée est révisé en cours de période de paiement en cas de décès ou de départ du foyer d'une personne à charge au sens de l'article [R. 351-8](#). Cette révision prend effet respectivement le premier jour du mois civil qui suit le décès ou le premier jour du mois civil au cours duquel survient le départ.

[Art. R351-16 bis](#) ➡ Le montant de l'aide personnalisée versée au bénéficiaire qui occupe le logement dont il est propriétaire est révisé en cours de période de paiement lorsque la période de remboursement du prêt ouvrant droit à l'aide personnalisée fait suite à une période de différé d'amortissement.

Le montant de l'aide personnalisée est recalculé en cours de période de paiement lors de chaque révision :

- de la redevance lorsque l'accédant est titulaire d'un contrat de location-accession ;
- des charges de remboursement faisant suite à une période de différé d'amortissement lorsque le propriétaire est titulaire d'un prêt aidé par l'Etat à taux révisable défini à l'article R. 331-54-1 ou d'un prêt conventionné à taux révisable défini à l'article R. 331-75.

Art. R351-17 ➡ L'aide personnalisée ne peut être attribuée au profit d'un même bénéficiaire ou d'une même famille au titre de plusieurs logements.

L'aide personnalisée et l'allocation de logement prévue aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du *Code de la sécurité sociale* ne peuvent être cumulées ni au profit du même bénéficiaire ou de la même famille, ni au titre d'un même logement sauf dans le cas où les personnes physiques accédant à la propriété mentionnées aux articles R. 331-39 et R. 331-66 passent un contrat conforme à l'article L. 443-1 du *Code de l'action sociale et des familles*. Lorsque les conditions d'ouverture du droit à l'aide personnalisée sont remplies au titre d'un logement, seule cette aide est attribuée pour ce logement.

Toutefois, en cas de séparation légale ou de fait des conjoints entraînant la création de deux foyers distincts et l'occupation de deux résidences principales constatées par l'organisme payeur lors de l'ouverture du droit ou du début de la période de paiement, l'aide personnalisée peut être accordée à chacun des conjoints, même si l'autre conjoint bénéficie de l'aide personnalisée ou de l'allocation de logement.

Lorsqu'une personne bénéficie de l'allocation de logement au titre de l'acquisition du logement qu'elle occupe et qu'il lui est accordé un prêt aidé par l'Etat en accession à la propriété pour l'agrandissement dudit logement ou un prêt conventionné pour son amélioration, seule l'aide personnalisée lui est attribuée dans les conditions prévues à l'article R. 351-2 (2e alinéa, a) et le droit à l'allocation de logement est éteint à compter de l'ouverture du droit à l'aide personnalisée.

Lorsque plusieurs personnes ou ménages constituant des foyers distincts occupent le même logement et qu'ils sont copropriétaires du logement et cotitulaires du prêt ouvrant droit à l'aide personnalisée ou cotitulaires du bail ou de l'engagement de location ou qu'ils ont passé un contrat conforme à l'article L. 443-1 du *Code de l'action sociale et des familles*, l'aide personnalisée peut être accordée à chacune de ces personnes ou ménages.

Art. R351-17-1 ➡ Lorsque la séparation prévue à l'article R. 351-17 (4e alinéa) intervient en cours de période de paiement, le droit à l'aide personnalisée du bénéficiaire est réexaminé en fonction de la nouvelle situation et la révision du droit prend effet [*date*] le premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel la séparation a eu lieu.

Sous-section 4 : Calcul de l'aide personnalisée au logement.

Paragraphe 1 : Dispositions relatives aux locataires.

Art. R351-17-2 ➡ Le montant mensuel de l'aide personnalisée au logement est égal à la différence entre la dépense de logement éligible et une participation personnelle du ménage.

Art. R351-17-3 ➡ La dépense de logement éligible comprend le loyer principal retenu dans la limite d'un plafond, ainsi qu'un montant forfaitaire au titre des charges. Le plafond de loyer est fixé en fonction de la zone géographique et, sauf dans le cas où le logement occupé est une chambre, de la composition familiale.

Dans le cas du calcul de l'aide personnalisée des colocataires prévu au sixième alinéa de l'article R. 351-17, le loyer principal retenu représente le quotient du loyer effectivement payé par le nombre de cotitulaires du bail ou de l'engagement de location, le résultat étant pris en compte dans la limite du plafond de loyer qui correspond à la situation familiale de chacun des colocataires ; le montant forfaitaire de charges est celui qui correspond à la situation familiale de chacune des personnes ou ménages concernés.

Art. R351-17-4 ➡ La participation personnelle est la somme d'une participation minimale et du résultat de l'application d'un taux de participation aux ressources du bénéficiaire diminuées, dans la limite du montant desdites ressources, d'un montant fixé forfaitairement. Ce forfait est calculé, dans les conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture, sur la base du montant mensuel du revenu minimum d'insertion, fixé en application de l'article L. 262-2 du *Code de l'action sociale et des familles*. La participation minimale est définie par le même arrêté.

Les ressources sont appréciées conformément à l'article R. 351-5 et arrondies aux 100 euros supérieurs.

Nota : Décret 2002-1537 du 23 décembre 2002 art. 3 : les dispositions du présent décret sont applicables aux prestations dues à compter du mois de juillet 2002.

Art. R351-17-5 ➔ Le taux de participation prévu à l'article [R. 351-17-4](#) est obtenu par l'addition de :

- un premier taux qui est fonction de la taille du ménage ;
- un second taux qui croît quand le loyer augmente dans la limite d'un plafond ; il est obtenu par l'application de taux croissants à des tranches successives de loyer ; ces tranches sont déterminées en proportion d'un loyer de référence fixé en fonction de la composition familiale.

Les loyers de référence et les modalités de calcul du taux de participation sont déterminés par arrêté conjoint des ministres en charge du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture.

Paragraphe 2 : Dispositions relatives aux propriétaires.

Art. R351-18 ➔ Le montant de l'aide personnalisée est obtenu par l'application de la formule :

$A.P.L. = K (L + C - L_0)$,

dans laquelle a) A.P.L. représente le montant mensuel de l'aide personnalisée ;

b) K représente le coefficient de prise en charge défini à l'article [R. 351-19](#) ;

c) L représente pour une période d'un mois la somme prise en compte au titre des opérations d'accession, d'amélioration ou de location-accession prévues par l'article [R. 351-1](#), dans la limite de la mensualité plafond fixée à l'article [R. 351-22-1](#) ;

d) C représente le montant forfaitaire des charges défini à l'article [R. 351-22-1](#) ;

e) L_0 représente le loyer minimal tel que défini à l'article [R. 351-21](#) qui doit rester à la charge du propriétaire compte tenu des ressources déterminées conformément à l'article [R. 351-5](#) et de la composition de la famille.

Art. R351-19 ➔ Le coefficient K, au plus égal à 0,95, est déterminé pour chaque intervalle de ressources de 100 euros en appliquant la formule suivante :

$K = 0,95 - R/CM \times N$

dans laquelle :

R représente la limite supérieure de l'intervalle dans lequel se situent les ressources appréciées conformément à l'article [R. 351-5](#) ;

CM est un coefficient multiplicateur fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture ;

N représente le nombre de parts déterminé par les coefficients suivants :

- bénéficiaire isolé : 1,40 ;
- ménage sans personne à charge : 1,80 ;
- bénéficiaire isolé ou ménage ayant une personne à charge : 2,50 ;
- bénéficiaire isolé ou ménage ayant deux personnes à charge : 3 ;
- bénéficiaire isolé ou ménage ayant trois personnes à charge : 3,7 ;
- bénéficiaire isolé ou ménage ayant quatre personnes à charge : 4,3.

Ce dernier coefficient est majoré de 0,50 par personne à charge supplémentaire.

Le coefficient K est arrondi à deux décimales par défaut.

Nota : Décret 2002-1537 du 23 décembre 2002 art. 3 : les dispositions du présent décret sont applicables aux prestations dues à compter du mois de juillet 2002.

Art. R351-20-1 ➔ Lorsque le prêt ouvrant droit à l'aide personnalisée est un prêt conventionné accordé pour l'amélioration du logement et que le prêt souscrit antérieurement pour l'acquisition dudit logement est assimilé à un prêt complémentaire dans les conditions prévues à l'article [R. 351-2](#) (2e alinéa, a), la mensualité de référence est celle prévue pour les logements acquis et améliorés à l'aide d'un prêt conventionné.

Art. R351-21 ➔ Le loyer minimal L_0 est obtenu par l'application de pourcentages à des tranches de ressources dont les limites inférieures et supérieures sont affectées du coefficient N prévu à l'article [R. 351-19](#).

Les pourcentages et les tranches de ressources sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de la sécurité sociale, du budget, de l'agriculture et du logement en distinguant :

- les logements construits, ou agrandis, ou aménagés à partir de locaux non destinés à l'habitation, ou acquis et améliorés, occupés par leur propriétaire ou par l'accédant titulaire d'un contrat de location-accession ;
- les logements existants améliorés et occupés par leur propriétaire.

Dans le second cas, le loyer minimum ainsi obtenu est majoré d'un montant égal au produit d'une valeur numérique fixée par arrêté conjoint des ministres chargés de la sécurité sociale, du budget, de l'agriculture et du logement et du coefficient N prévu à l'article R. 351-19.

Le résultat est divisé par douze.

Le loyer minimum L0 est déterminé pour chaque intervalle de ressources de 100 euros mentionné à l'article R. 351-19. Les pourcentages et le coefficient N prévus au premier alinéa du présent article sont appliqués à la limite supérieure de l'intervalle dans lequel se situent les ressources appréciées conformément à l'article R. 351-5.

Nota : Décret 2002-1537 du 23 décembre 2002 art. 3 : les dispositions du présent décret sont applicables aux prestations dues à compter du mois de juillet 2002.

Art. R351-21-2 ➡ I. - A compter du 1er juillet 1987 et pour les contrats de prêt signés avant le 1er juillet 1999, la mensualité nette, obtenue en déduisant des charges mensuelles de prêts déclarées le montant de l'aide personnalisée due aux propriétaires, doit être au moins égale à un minimum déterminé par le produit d'un coefficient fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture et des ressources prises en compte pour le calcul de l'APL déterminées en application des articles R. 351-5, 7 ou 7-1.

Lorsque la mensualité nette est inférieure au minimum, il est appliqué au montant mensuel de l'aide personnalisée un abattement égal à la différence constatée.

II. - Pour les contrats de prêt signés à compter du 1er juillet 1999, la mensualité nette, majorée du montant forfaitaire des charges pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée, doit être au moins égale à un minimum déterminé par le produit d'un coefficient fixé par l'arrêté susmentionné et des ressources prises en compte pour le calcul de l'aide.

Lorsque la mensualité nette augmentée du montant forfaitaire des charges est inférieure au minimum, il est appliqué au montant mensuel de l'aide personnalisée un abattement égal à la différence constatée.

Art. R351-21-3 ➡ A compter du 1er juillet 1987, pour les bénéficiaires titulaires d'un prêt aidé par l'Etat en accession à la propriété dont le contrat de prêt a été signé entre le 1er juillet 1981 et le 31 décembre 1984 lorsque, lors du renouvellement des droits ou en cours de période de paiement, la mensualité nette Mn définie ci-dessous est supérieure au produit yR défini ci-dessous, le montant de l'aide personnalisée calculé conformément à l'article R. 351-18 est majoré d'un supplément calculé au moyen de la formule suivante :

$a \times K(Mn - yR)$ dans laquelle :

a est un coefficient fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture ;

K est le coefficient défini à l'article R. 351-19 pour le cas où le bénéficiaire est propriétaire ;

Mn est la mensualité nette obtenue en déduisant l'aide personnalisée calculée conformément à l'article R. 351-18 des charges mensuelles de prêts déclarées prises en compte dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture ;

y est un coefficient fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture ;

R représente les ressources déterminées dans les conditions fixées à l'article R. 351-19.

Le produit yR ne peut être inférieur à un montant fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture.

Art. R351-21-4 ➡ Dans le cas du calcul de l'aide personnalisée des copropriétaires prévu au sixième alinéa de l'article R. 351-17 :

- l'élément L représente le quotient de la somme prise en compte au titre des charges mentionnées à l'article R. 351-2 par le nombre de copropriétaires, cotitulaires du prêt ouvrant droit à l'aide personnalisée, le résultat étant pris en compte dans la limite de la mensualité plafond prévue à l'article R. 351-22-1 qui correspond à la situation familiale de chacun des intéressés ;

- il est fait application à chaque personne ou ménage concerné du coefficient N prévu à l'article R. 351-19 et de l'élément C prévu à l'article R. 351-22-1 qui correspondent à sa situation familiale.

Paragraphe 3 : Dispositions communes aux locataires et aux propriétaires.

Art. R351-22 ➡ Lorsque le montant de l'aide personnalisée est inférieur à une somme fixée par arrêté conjoint des ministres chargés des finances, de la construction et de l'habitation, de l'agriculture et de la sécurité sociale, il n'est pas procédé à son versement. Les organismes payeurs définis à l'article R. 351-26 sont autorisés à abandonner la mise en recouvrement des sommes indûment payées lorsque leur montant est inférieur à une somme égale à 0,68 % du plafond mentionné à l'article L. 241-3 du Code de la sécurité sociale, arrondie à l'euro supérieur.

Art. R351-22-1 ➡ Les plafonds de loyers et de mensualités, le montant forfaitaire des charges ainsi que les zones géographiques à l'intérieur desquelles sont déterminés ces plafonds sont fixés par arrêté conjoint des ministres en charge du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture.

Sous-section 5 : Prime de déménagement.

Art. R351-23 ➡ La prime de déménagement est attribuée aux personnes ou ménages ayant à charge au moins trois enfants nés ou à naître et qui s'installent dans un logement donnant vocation à l'aide personnalisée au cours d'une période comprise entre le premier jour du mois civil suivant le troisième mois de grossesse au titre d'un enfant de rang trois ou plus et le dernier jour du mois précédant celui au cours duquel ledit enfant atteint son deuxième anniversaire. Cette prime est due si le droit à l'aide personnalisée est ouvert dans un délai de six mois à compter de la date d'emménagement même lorsqu'en application de l'article R. 351-22 il n'est pas procédé au versement de l'aide personnalisée.

Art. R351-24 ➡ La demande, conforme à un modèle-type, doit être déposée auprès de l'organisme payeur de l'aide personnalisée six mois au plus tard après la date de l'emménagement dans la résidence définitive. Est interdit le cumul de la prime de déménagement avec toute allocation, quelle qu'en soit l'origine, destinée à couvrir des frais de déménagement. Toutefois, lorsque le montant de cette allocation est inférieur à celui de la prime de déménagement à laquelle ouvre droit l'aide personnalisée, la différence est versée par l'organisme payeur.

Art. R351-25 ➡ Le montant de la prime de déménagement à laquelle ouvre droit l'aide personnalisée est fixé dans la double limite des dépenses justifiées réellement engagées par le bénéficiaire et d'un plafond fixé, en fonction de la composition de la famille, par arrêté conjoint des ministres chargés des finances, de la construction et de l'habitation, de l'agriculture et de la sécurité sociale.

Sous-section 6 : Modalités de liquidation et de versement.

Art. R351-26 ➡ L'aide personnalisée et la prime de déménagement sont liquidées et payées par la caisse d'allocations familiales compétente en fonction de la résidence du bénéficiaire, y compris lorsque celui-ci relève ou est susceptible de relever, au titre des prestations familiales, de l'un des organismes et services énumérés par le décret n° 71-612 du 15 juillet 1971 pris en application de l'article 26 de l'ordonnance n° 67-706 du 21 août 1967. Dans ce dernier cas, les organismes et services précités et les caisses d'allocations familiales sont tenus d'échanger les renseignements administratifs nécessaires à la liquidation et au paiement de l'aide personnalisée.

Lorsque le bénéficiaire relève ou est susceptible de relever du régime agricole des prestations familiales, l'organisme payeur est la caisse de mutualité sociale agricole compétente.

Art. R351-27 ➡ L'aide personnalisée est versée selon les modalités techniques précisées par les conventions nationales prévues à l'article L. 351-8 :

- au bailleur ou au gestionnaire répondant aux conditions fixées par l'arrêté du 9 mars 1978 relatif à l'agrément des personnes ou organismes habilités à gérer des immeubles faisant l'objet d'une convention régie par le titre V de la loi n° 77-1 du 3 janvier 1977, lorsque le bénéficiaire est locataire ; ce versement peut faire l'objet d'avances dans des cas et selon des conditions définies par arrêté conjoint des ministres chargés de la sécurité sociale, de l'agriculture, des finances et de la construction et de l'habitation ;

- à l'établissement habilité à cette fin lorsque le bénéficiaire est propriétaire du logement ; cet établissement est l'établissement prêteur, lorsque le bénéficiaire est un propriétaire qui a contracté un prêt unique entrant dans le champ d'application de l'article R. 351-2 et, lorsque le propriétaire a contracté plusieurs prêts, l'établissement qui a accordé le prêt principal répondant aux critères dudit article R. 351-2 sauf si le propriétaire a donné mandat à un autre établissement répondant à des caractéristiques définies par arrêté conjoint des ministres chargés des finances,

de la construction et de l'habitation, de l'agriculture et de la sécurité sociale, auquel cas l'aide personnalisée est versée à cet établissement.

Lorsque le bénéficiaire est locataire d'un logement compris dans un patrimoine conventionné comportant moins de dix logements, l'aide personnalisée est versée au bailleur ou au gestionnaire, s'il en fait la demande ; dans le cas contraire, elle est versée au locataire.

Dans les cas de sous-location prévus aux articles [L. 353-20](#), [L. 442-8-1](#) et [L. 442-8-4](#), le préfet peut autoriser après accord du bailleur le versement de l'aide personnalisée au logement aux personnes morales locataires qui en font la demande.

En outre, elles est versée directement au bénéficiaire qui est dans l'une des situations suivantes :

- locataire ou occupant de bonne foi dans le cas prévu par l'article [L. 353-9](#) ;
- propriétaire qui a contracté plusieurs prêts et qui n'a pas donné mandat à un établissement habilité, lorsque aucune des mensualités de remboursement de ces prêts n'est supérieure ou égale pour la première année au montant de l'aide personnalisée ;
- personnes mentionnées à l'article [L. 351-15](#).

Pour l'application du présent article :

- sont considérés comme établissement habilité le vendeur, en cas de vente à terme, ou de location-accession, et les sociétés faisant l'objet des dispositions des articles [L. 212-1](#) à [L. 212-13](#) et [L. 213-1](#) à [L. 213-15](#) lorsqu'elles ont été bénéficiaires du prêt principal ;
- est assimilé au propriétaire l'accédant titulaire d'un contrat de location-accession, et le porteur de parts ou d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété du logement qu'il occupe dès lors qu'il bénéficie directement d'un prêt entrant dans le champ d'application de l'article [R. 351-2](#).

[Art. R351-28](#) ➡ Lorsque le bénéficiaire de l'aide personnalisée est un locataire, son versement intervient mensuellement à terme échu.

Lorsque le bénéficiaire est un propriétaire, l'aide personnalisée est versée :

- à l'établissement habilité, selon la même périodicité que le paiement des charges d'emprunt en cas de prêt unique ;
- à l'établissement habilité ou au bénéficiaire, mensuellement, à terme échu, ou selon la périodicité la plus courte de celles prévues par les différents contrats de prêts.

Lorsque le bénéficiaire est un accédant titulaire d'un contrat de location-accession, l'aide personnalisée est versée selon la même périodicité que le paiement de la redevance.

[Art. R351-28-1](#) ➡ Les dispositions des articles [D. 553-1](#), [D. 553-2](#) et [D. 553-4](#) du [Code de la sécurité sociale](#) sont applicables au recouvrement des indus prévu à l'article [L. 351-11](#).

Sous-section 7 : Dispositions diverses.

[Art. R351-29](#) ➡ Pour l'application de la présente section : -est assimilé au conjoint mentionné aux articles [R. 351-1](#), [R. 351-1-1](#), [R. 351-5](#) à [R. 351-8](#), [R. 351-10](#) à [R. 351-14-1](#) et [R. 351-17](#), la personne vivant en concubinage avec le bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement ou le partenaire lié à celui-ci par un pacte civil de solidarité ; - la notion de couple mentionnée à l'article [R. 351-16](#) s'applique aux personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité.

[Art. R*351-30](#) ➡ Lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge, son cas est soumis à la commission départementale des aides publiques au logement par le bailleur ou l'établissement habilité percevant l'aide personnalisée pour son compte.

En secteur locatif, l'impayé est constitué soit lorsque trois termes nets consécutifs sont totalement impayés, soit lorsque le locataire est débiteur à l'égard du bailleur d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut du loyer et des charges. Dans le secteur de l'accession à la propriété, l'impayé est constitué, en cas de périodicité trimestrielle lorsque deux échéances de prêt nettes consécutives sont totalement impayées ou lorsque l'emprunteur est débiteur à l'égard de l'établissement habilité d'une somme au moins égale à une échéance de prêt brute et en cas de périodicité mensuelle lorsque trois échéances de prêt nettes consécutives sont totalement impayées ou lorsque l'emprunteur est débiteur à l'égard de l'établissement habilité d'une somme au moins égale à deux échéances de prêt brutes.

Le bailleur ou l'établissement habilité doit, dans un délai de trois mois après la constitution de l'impayé défini à l'alinéa précédent, porter la situation du bénéficiaire défaillant à la connaissance de la commission des aides

publiques au logement du conseil départemental de l'habitat et justifier qu'il poursuit par tous les moyens le recouvrement de sa créance. Lorsque la commission départementale des aides publiques au logement a connaissance d'une situation d'impayé qui ne lui a pas été signalée, elle peut s'en saisir.

Sauf en cas de mauvaise foi avérée, le versement de l'aide personnalisée au logement (A.P.L.) est maintenu sur décision de la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) dans les conditions suivantes :
I. - Locatif

Compte tenu de la situation du bénéficiaire, la CDAPL décide :

- soit de renvoyer le dossier au bailleur aux fins de mettre en place, dans un délai de six mois au plus, un plan d'apurement de la dette. Si la CDAPL approuve ce plan, elle maintient le versement de l'A.P.L. sous réserve de la reprise du paiement du loyer et de la bonne exécution du plan d'apurement. A défaut de réception du plan d'apurement dans le délai précité ou d'approbation du plan par la CDAPL et après mise en demeure du bailleur, la CDAPL peut soit suspendre le versement de l'APL, soit saisir le dispositif mentionné ci-dessous qui doit faire connaître sa décision dans un délai maximum de six mois ; il en est de même en cas de mauvaise exécution du plan d'apurement ou de constitution d'un nouvel impayé ;

- soit de saisir directement un fonds local d'aide au logement, et notamment le fonds de solidarité pour le logement prévu à l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 ou tout autre dispositif ou organisme à vocation analogue, en lui demandant de faire connaître sa décision à la CDAPL dans un délai maximum de douze mois. Le bailleur, informé de cette saisine par la CDAPL, doit faire part de ses propositions au dispositif d'aide. Au vu de cette décision, la CDAPL maintient le versement de l'APL sous réserve de la reprise du paiement du loyer et du respect des conditions fixées par le dispositif d'aide. Si le dispositif d'aide n'a pas fait connaître sa décision dans le délai précité, et après mise en demeure, la CDAPL suspend le versement de l'APL. Il en est de même en cas de non-respect des conditions fixées par le dispositif ou de constitution d'un nouvel impayé.

Toutefois, en cas de difficultés dans la mise en place du plan d'apurement ou dans l'exécution de celui-ci, dès lors que le locataire s'acquitte du paiement du loyer, la commission peut décider du maintien du versement de l'APL.

Dans les cas de mauvaise foi avérée, lorsque la commission suspend le versement de l'APL pour non-respect du plan d'apurement, elle est habilitée à décider le remboursement par le bénéficiaire de l'aide versée postérieurement à l'interruption de l'exécution du plan.

L'exécution régulière du plan d'apurement est vérifiée tous les douze mois par la CDAPL.

II. - Accession

Lorsque le bénéficiaire accédant à la propriété se trouve en situation d'impayé, le versement de l'APL est maintenu selon les dispositions prévues au I.

III. - Locatif et accession

Si un dispositif d'aide a été saisi préalablement ou parallèlement à la CDAPL, celle-ci maintient le versement de l'APL et suspend l'examen du dossier pendant le délai qu'elle estime nécessaire à l'élaboration d'un plan d'apurement de la dette par le dispositif. A défaut de réception d'un plan d'apurement dans le délai précité ou d'approbation de la CDAPL, et après mise en demeure, la CDAPL peut soit suspendre l'APL, soit renvoyer le dossier à l'établissement prêteur ou au bailleur aux fins de mettre en place un plan d'apurement dans un délai qu'elle fixe.

Lorsqu'une procédure de surendettement a été engagée, préalablement ou parallèlement à la saisine de la CDAPL, devant la commission prévue à l'article L. 331-1 du [Code de la consommation](#), le versement de l'aide est maintenu pendant le délai prévu pour l'orientation du dossier de surendettement. A réception du plan conventionnel de redressement, la CDAPL maintient le versement de l'APL sous réserve de la reprise du paiement du loyer ou de l'échéance d'emprunt et du respect des conditions prévues par la commission de surendettement.

L'exécution régulière du plan d'apurement est vérifiée tous les douze mois par la CDAPL.

Si le bailleur ne saisit pas la commission dans les délais susmentionnés ou n'apporte pas les justifications prévues au troisième alinéa, il pourra être fait application des dispositions de l'article L. 351-13 du présent code. En outre, la CDAPL est habilitée à décider que le bailleur ou l'établissement habilité devra rembourser à l'organisme payeur tout ou partie de l'aide personnalisée depuis la défaillance du bénéficiaire. Le bailleur ou l'établissement habilité ne pourra se retourner vers le bénéficiaire pour lui réclamer l'aide personnalisée que la CDAPL lui demande de rembourser.

Les organismes payeurs saisissent la commission des cas dont ils ont connaissance dans lesquels le bénéficiaire n'est pas à jour de ses obligations.

[Art. R*351-30-1](#) ➡ Pour le bénéfice de l'aide personnalisée au logement, le protocole d'accord, conclu en application de l'article L. 353-15-2 entre l'organisme bailleur et l'occupant d'un logement dont le bail a été résilié par

décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges, est signé après approbation du plan d'apurement par la commission prévue à l'article [L. 351-14](#).

La commission fixe les modalités du versement du rappel de l'aide pendant la période comprise entre l'interruption du versement par l'organisme payeur et la signature du protocole.

Ces modalités doivent tenir compte de la situation financière du bénéficiaire et du plan de résorption de la dette établi avec le bailleur. A ce titre, la commission décide du versement du rappel d'aide :

- soit en une seule fois si le montant du rappel ou de la dette sont peu élevés ;
 - soit par versements semestriels échelonnés sur la durée du plan d'apurement et sous réserve de sa bonne exécution.
- Dans ce cas, le premier versement est effectué trois mois après la reprise du paiement par l'occupant des échéances prévues par le protocole.

En cas de non-respect par l'occupant des engagements contenus dans le protocole, le bailleur est tenu d'en informer la commission qui suspend le versement du rappel. Sauf en cas de mauvaise foi avérée, la CDAPL maintient l'aide personnalisée au logement pendant une durée, qui ne peut excéder six mois, pour permettre la négociation d'un nouveau plan d'apurement entre le bailleur et l'occupant. Ce nouveau plan d'apurement fait l'objet d'un avenant au protocole, la durée totale de ce dernier ne pouvant être supérieure à cinq ans. Si la commission ne reçoit pas le plan d'apurement dans le délai précité, ou si elle ne l'approuve pas, le versement de l'aide est suspendu.

Les dispositions de cet article s'appliquent également aux baux des logements appartenant à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais créé par l'article 191 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, ainsi qu'aux baux des logements appartenant à des organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement visés à l'article [L. 365-1](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#).

[Art. R*351-31](#) ➡ I. - Locatif

Dans le cas où le bénéficiaire perçoit directement l'aide personnalisée au logement (APL) en application de l'article [R. 351-27](#) et s'il se trouve en situation d'impayé au sens de l'article [R. 351-30](#), le bailleur peut obtenir de l'organisme payeur le versement entre ses mains de cette aide en lieu et place du bénéficiaire.

A réception de la demande, l'organisme payeur en informe la CDAPL et le bénéficiaire et lui notifie son intention de procéder au versement au bailleur des mensualités d'APL, sauf si l'intéressé justifie par tous moyens avoir soldé sa dette de loyer avant l'expiration d'un délai d'un mois à compter de cette notification.

Le versement de l'APL est effectué entre les mains du bailleur à compter de l'expiration du délai d'un mois.

Sauf en cas de mauvaise foi avérée, le versement de l'aide est maintenu sur décision de la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) dans les conditions prévues à l'article [R. 351-30](#).

L'exécution régulière du plan d'apurement est vérifiée tous les douze mois par la CDAPL.

Au terme du plan d'apurement, le versement de l'aide au bénéficiaire est repris si celui-ci est à jour vis-à-vis de son bailleur. Toutefois, sur demande du bailleur et du bénéficiaire, la CDAPL peut décider de reconduire, pour une période qu'elle fixe, le versement de l'APL entre les mains du bailleur.

II. - Accession

Lorsque le bénéficiaire se trouve en situation d'impayé au sens de l'article [R. 351-30](#), le prêteur peut obtenir de l'organisme payeur le versement entre ses mains de cette aide au lieu et place du bénéficiaire selon les dispositions prévues au I.

[Art. R351-32](#) ➡ Un décret fixe les modalités d'application de la présente section aux personnes résidant dans les départements d'outre-mer ainsi qu'aux Français établis hors de France.

Section 2 : Fonds national d'aide au logement.

[Art. R351-33](#) ➡ Le fonds national d'aide au logement, institué par l'article [L. 351-6](#), est doté de l'autonomie financière.

Il est administré par un conseil de gestion assisté d'un secrétariat qui est placé sous l'autorité du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

La caisse des dépôts et consignations assure la gestion financière du fonds national d'aide au logement dans les conditions fixées par un protocole passé entre le fonds national d'aide au logement et la caisse des dépôts et consignations, après décision du conseil de gestion, et approuvé par le ministre chargé des finances.

Sous-section 1 : Organisation.

Art. R351-34 ➡ Le conseil de gestion du Fonds national d'aide au logement est constitué comme suit : - trois représentants du ministre chargé du logement ;

- un représentant du ministre chargé du budget ;
 - un représentant du ministre chargé des finances ;
 - deux représentants du ministre chargé de la sécurité sociale ;
 - un représentant du ministre chargé de l'agriculture ;
 - le directeur général de la Caisse des dépôts et consignations ou son représentant ;
 - le président du conseil d'administration de la Caisse nationale des allocations familiales ou son représentant ;
 - le président du conseil central d'administration de la mutualité sociale agricole ou son représentant ;
 - le président du conseil d'administration de l'Agence centrale des organismes de sécurité sociale ou son représentant.
- Il est présidé par l'un des représentants du ministre chargé du logement.

Art. R351-35 ➡ Le conseil de gestion se réunit au moins une fois par an, sur convocation du président.

Il établit son règlement intérieur.

Sous-section 2 : Attributions.

Art. R351-36 ➡ Le conseil de gestion adopte les directives prévues par l'article L. 351-8, alinéa 1, l'objet de ces directives étant de rendre efficaces les modalités de liquidation et de paiement de l'aide personnalisée et de coordonner à cette fin les relations entre les organismes payeurs, les bénéficiaires et, le cas échéant, les bailleurs ou les établissements habilités auxquels l'aide est versée.

Le conseil de gestion peut faire toutes propositions relatives à l'application et à l'adaptation de la réglementation. Ces directives ainsi que la décision prévue au dernier alinéa de l'article R. 351-33 doivent faire l'objet d'une approbation de la part des ministres chargés des finances, de la construction et de l'habitation, de l'agriculture et de la sécurité sociale.

L'approbation d'un ministre est réputée acquise si celui-ci ne fait pas d'observation dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle les projets de directives ou de décision lui ont été transmis.

Les directives du fonds national d'aide au logement sont adressées aux organismes concernés par l'intermédiaire du ministre de tutelle compétent.

Art. R351-37 ➡ Le conseil de gestion est consulté par le président sur les conventions et les accords particuliers prévus par l'article L. 351-8, alinéas 2 et 3.

Il peut être saisi de toute question relative à la gestion et au financement de l'aide personnalisée et de l'allocation de logement relevant du titre III du livre VIII du *Code de la sécurité sociale*.

Art. R351-38 ➡ Chaque année, sur proposition du président, le conseil de gestion adopte : - pour l'exercice à venir, et au plus tard au 30 avril, l'état prévisionnel des recettes et des dépenses afférentes aux obligations de toute nature incombant au fonds ;

- le compte financier et le rapport d'activité concernant l'exercice écoulé.

Art. R351-39 ➡ L'état prévisionnel des recettes et des dépenses, adopté par le conseil de gestion, est approuvé par les ministres chargés des finances, de la construction et de l'habitation, de l'agriculture et de la sécurité sociale.

L'approbation d'un ministre est réputée acquise si celui-ci ne fait pas d'observation dans un délai de trente jours à compter de la réception des documents afférents à l'état prévisionnel.

Sous-section 3 : Dispositions financières.

Art. R351-40 ➡ Pour la gestion financière du fonds national d'aide au logement, la Caisse des dépôts et consignations ouvre dans ses écritures un compte particulier où elle enregistre les opérations de dépense et de recettes du fonds.

Elle assure la gestion des fonds qui lui sont confiés à ce titre et met à la disposition des organismes payeurs, dans les conditions fixées par les conventions prévues à l'article L. 351-8, les fonds nécessaires au service et à la gestion de l'aide personnalisée et de l'allocation de logement relevant du titre III du livre VIII du **Code de la sécurité sociale**.

Art. R.351-41 ➔ La caisse des dépôts et consignations adresse au président du conseil de gestion tous les éléments financiers et comptables permettant l'établissement des documents énumérés à l'article R. 351-38.

Art. R.351-42 ➔ I-Les recettes du fonds national d'aide au logement les suivantes : 1° La contribution de l'Etat ; 2° La contribution du fonds national des prestations familiales, géré par la caisse nationale des allocations familiales ; 3° Le produit des prélèvements mis à la charge des employeurs mentionné au b de l'article L. 351-7 ; 4° Une fraction du droit de consommation mentionnée au d de l'article L. 351-7 du présent code ; 5° Les revenus des fonds placés ; 6° Les recettes accidentelles et diverses. II-Les dépenses sont les suivantes : 1. Les sommes versées au titre des prestations prévues par l'article L. 351-6 ; 2. Les dépenses de gestion exposées pour liquider et payer les prestations pour le compte du Fonds national d'aide au logement ainsi que pour le recouvrement du produit des prélèvements mis à la charge des employeurs mentionné au b de l'article L. 351-7 ; 3. Les dépenses du conseil national de l'habitat ; 4. Les frais de fonctionnement du fonds national d'aide au logement ; 5. Les frais de procédure ; 6. Les dépenses accidentelles et diverses.

Art. R.351-43 ➔ La caisse nationale des allocations familiales, la caisse centrale de la Mutualité sociale agricole adressent au fonds national d'aide au logement, au mois d'octobre de chaque année, un état prévisionnel des dépenses d'aide personnalisée au logement et de l'allocation de logement relevant du titre III du livre VIII du **Code de la sécurité sociale**, ainsi qu'un état prévisionnel des frais de gestion pour l'exercice suivant.

Art. R.351-44 ➔ Le Fonds national d'aide au logement verse à l'Agence centrale des organismes de sécurité sociale pour le compte de la Caisse nationale des allocations familiales, ainsi qu'à la Caisse centrale de la mutualité sociale agricole, sa contribution au financement des prestations que ces organismes règlent pour son compte ainsi que les frais de gestion à charge dans les conditions définies ci-après. Ces versements s'effectuent sous la forme d'acomptes. Ces acomptes sont établis à partir : -d'une part, des dépenses ressortant à l'état prévisionnel prévu à l'article R. 351-38 tant en ce qui concerne l'aide personnalisée au logement et l'allocation de logement relevant du titre III du livre VIII du **Code de la sécurité sociale** qu'en ce qui concerne les frais de gestion ; -d'autre part, du montant prévisionnel des contributions prévues au I (2°, 3° et 4°) de l'article R. 351-42. Les modalités de versement sont précisées par conventions conclues en application de l'article L. 351-8. Celles-ci fixent notamment l'échéancier des versements, ainsi que les modalités de versements complémentaires liés aux opérations de fin de gestion de l'Etat. Le montant de l'acompte pourra être révisé en cours d'année en cas d'accroissement substantiel et imprévisible des charges des organismes payeurs dans des conditions et sur des bases définies par arrêté conjoint des ministres chargés des finances, de la construction et de l'habitation, de l'agriculture et de la sécurité sociale. Une liquidation annuelle des recettes et dépenses du fonds national d'aide au logement est assurée par la caisse des dépôts et consignations au vu des états prévus à l'article R. 351-45. Le règlement du solde de liquidation en faveur ou à la charge soit de la caisse nationale des allocations familiales, soit de la caisse centrale de la mutualité sociale agricole, est effectué concomitamment au versement du deuxième acompte prévu par l'alinéa 2. Les acomptes décomptés au profit de la caisse nationale des allocations familiales ainsi que le solde de la liquidation annuelle en sa faveur ou à sa charge sont, suivant le cas, crédités ou débités par la caisse des dépôts et consignations au compte unique de disponibilités courantes ouvert dans ses écritures au nom de l'agence centrale des organismes de sécurité sociale.

Art. R.351-45 ➔ La caisse nationale des allocations familiales et la caisse centrale de la Mutualité sociale agricole font connaître au fonds national d'aide au logement : 1. Chaque mois, le montant des sommes effectivement payées au titre de l'aide personnalisée au logement et de l'allocation de logement relevant du titre III du livre VIII du **Code de la sécurité sociale** au cours du mois précédent ; 2. Au cours du premier trimestre de chaque année, le montant total des sommes effectivement payées au cours de l'année précédente au titre de l'aide personnalisée et de l'allocation de logement relevant du titre III du livre VIII du **Code de la sécurité sociale**, ainsi qu'au titre des frais de gestion exposés pendant la même période.

Section 3 : Commission départementale des aides publiques au logement.

Art. R351-47 ➔ Les compétences prévues à l'article **L. 351-14** sont exercées par une commission dénommée "commission départementale des aides publiques au logement". Dans les conditions déterminées par l'article **R. 351-49**, cette commission :

1. Décide, selon les modalités fixées par les articles **R. 351-30** à **R. 351-31** et **R. 351-64**, du maintien du versement de l'aide personnalisée au logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge ;
2. Statue, selon les modalités fixées par l'article **R. 351-50**, sur les demandes de remise de dettes présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement en cas de réclamation d'un trop-perçu effectuée par l'organisme payeur ;
3. Statue, selon les modalités fixées par les articles **R. 351-50** à **R. 351-51**, sur les contestations des décisions des organismes ou services chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement. Elle formule en outre des recommandations concernant les mesures susceptibles de faciliter la régularisation de la situation des bénéficiaires d'aide à la personne défaisants.

Art. R*351-48 ➔ La commission départementale des aides publiques au logement est présidée par le préfet ou son représentant.

Elle est composée du trésorier-payeur général, du directeur départemental de l'équipement, du chef du service régional du travail, de l'emploi et de la politique sociale agricole compétent, du directeur départemental des affaires sanitaires et sociales, du président du conseil d'administration de la caisse d'allocations familiales concernée, du président du conseil d'administration de la caisse de mutualité sociale agricole compétente ou de leurs représentants respectifs, de deux représentants des usagers désignés par le préfet sur proposition des organisations les plus représentatives au niveau du département, d'un représentant désigné par le conseil général et d'un représentant de l'union départementale des associations familiales.

Son secrétariat est assuré par les services départementaux du ministère chargé du logement.

Art. R351-49 ➔ La commission départementale des aides publiques au logement délibère valablement lorsque quatre au moins de ses membres, dont le président, sont présents. Ses décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, sauf dans le cas d'une délibération portant délégation en application de l'article **R. 351-52** où la décision est prise à la majorité des membres composant la commission départementale des aides publiques au logement. En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

La commission départementale des aides publiques au logement peut, avant de statuer, demander toute enquête ou supplément d'information nécessaire ou, à l'initiative de son président, auditionner toute personne.

Art. R351-50 ➔ Lorsqu'elle est saisie d'une demande gracieuse de remise de dettes ou d'un recours administratif contestant une décision d'un organisme ou service chargé du paiement de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement, la commission départementale des aides publiques au logement en accuse réception, soit par la délivrance d'un récépissé, soit par lettre dans les quinze jours, en indiquant les délais et voies de recours.

La commission notifie sa décision à la personne intéressée dans un délai de deux mois par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification comporte l'indication de la possibilité d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans le ressort duquel est situé le logement ayant donné lieu à la décision et du délai dans lequel ce recours contentieux doit être exercé.

Lorsque la décision de la commission départementale des aides publiques au logement n'a pas été portée à la connaissance de l'intéressé dans ce délai de deux mois, l'intéressé peut considérer sa demande gracieuse ou son recours administratif comme rejeté tacitement et se pourvoir devant le tribunal administratif.

Le délai de deux mois prévu aux alinéas précédents court à compter de la réception de la demande gracieuse ou du recours administratif par la commission départementale des aides publiques au logement. Toutefois, si un document est produit par l'intéressé après le dépôt de sa demande gracieuse ou de son recours administratif, le délai ne court qu'à dater de la réception de ce document.

Art. R351-51 ➔ Les contestations des décisions prises en matière d'aide personnalisée au logement ou de prime de déménagement par les organismes ou services payeurs sont portées sous forme de recours administratifs devant la commission départementale des aides publiques au logement dans le ressort de laquelle est situé le logement au titre duquel la décision a été prise.

La commission doit être saisie dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision de l'organisme ou service payeur que l'intéressé entend contester. Les recours sont adressés au secrétariat de la commission. Ils

sont rédigés sur papier libre et accompagnés d'un exemplaire de la décision faisant l'objet du recours administratif. Ils comportent un exposé sommaire des motifs invoqués à leur appui.

La notification de la décision de l'organisme ou service payeur comporte la mention de la possibilité, dans les conditions prévues à l'article R. 351-50, d'un recours administratif auprès de la commission départementale des aides publiques au logement compétente ainsi que l'adresse du secrétariat de cette commission.

Art. R351-52 ➡ La commission départementale des aides publiques au logement peut déléguer par voie de convention tout ou partie des compétences mentionnées aux 2 et 3 de l'article R. 351-47 aux organismes ou services chargés dans le département du paiement de l'aide personnalisée au logement et de la prime de déménagement. La convention énonce précisément les compétences déléguées. Notamment lorsque le montant des sommes contestées ou faisant l'objet d'une demande de remise de dettes constitue un critère de délégation, elle indique ce montant.

La convention détermine les modalités de l'exercice des compétences déléguées. Elle rappelle que l'organisme ou service délégataire est substitué à la commission départementale des aides publiques au logement et à son secrétariat pour l'application des articles R. 351-50 et R. 351-51. Elle prévoit notamment que les demandes gracieuses ou recours administratifs sont adressés directement à l'organisme ou service délégataire et que ce dernier recueille, préalablement à toute décision, l'avis de la commission de recours amiable prévue à l'article R. 142-1 du *Code de la sécurité sociale*. Elle fixe les conditions de sa dénonciation par l'une ou l'autre des parties, notamment le délai de préavis.

La convention de délégation est approuvée par arrêté préfectoral après délibération de la commission départementale des aides publiques au logement dans les conditions fixées au premier alinéa de l'article R. 351-49.

Section 4 : Dispositions particulières aux logements-foyers.

Sous-section 1 : Conditions d'assimilation des logements-foyers aux logements à usage locatif.

Art. R351-55 ➡ Sont considérés comme logements-foyers pour l'application du titre V du livre III de la première partie du *Code de la construction et de l'habitation* les établissements à caractère social qui assurent le logement dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs meublés ainsi que, le cas échéant, diverses prestations annexes telles que blanchissage, service de soins ou services sociaux éducatifs moyennant une redevance.

Toutefois, la présente sous-section ne s'applique que :

1. Aux logements-foyers hébergeant à titre principal des personnes handicapées ou des personnes âgées ;
2. Aux logements-foyers, dénommés " résidences sociales ", destinés aux personnes ou familles éprouvant, au sens de l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, des difficultés particulières pour accéder à un logement décent et indépendant ;
3. Aux logements-foyers hébergeant à titre principal des jeunes travailleurs ou des travailleurs migrants et ayant fait l'objet d'une convention, prévue à l'article L. 353-2, signée avant le 1er janvier 1995.

Art. R351-56 ➡ Peuvent être assimilés, à des logements à usage locatif en application du 5. de l'article L. 351-2 : 1. Les logements-foyers existants dont la construction a été financée : Soit dans les conditions prévues par les articles L. 313-1, L. 411-1, R. 311-1 et R. 431-49 ; lorsque des crédits collectés au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction ont constitué le seul financement entrant dans le champ d'application des articles précités, le montant de ces crédits doit représenter au moins 20 % du coût de la construction ; Soit au moyen des subventions accordées sur le budget du ministère chargé de la santé, représentant au moins 20 % du coût de la construction ; 2. Les logements-foyers existants dont l'amélioration ou l'acquisition suivie d'une amélioration est financée : Soit dans les conditions prévues par le titre III, chapitre 1er, section I, du présent livre ; Soit dans les conditions prévues par le titre II, chapitre III, section I, du présent livre ; Soit au moyen de crédits collectés au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction dans les conditions prévues par l'article L. 313-1 (alinéa 3) dans le cadre d'une opération ayant fait l'objet d'un agrément des ministres chargés du logement et des travailleurs immigrés ; Soit au moyen de subventions accordées sur le budget du ministère chargé de la santé ou de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie représentant au moins 20 % du coût des travaux d'amélioration subventionnables ou du coût de l'opération d'acquisition-amélioration. Il en est de même des immeubles améliorés ou acquis et améliorés aux fins de transformation en logements-foyers avec le bénéfice des financements mentionnés ci-dessus ; 3. Les logements-

foyers neufs dont la construction est financée : Soit dans les conditions prévues par le titre III, chapitre Ier, section I, du présent livre ; Soit au moyen de subventions accordées sur le budget du ministère chargé de la santé représentant au moins 20 % du coût de la construction. 4 Les établissements d'hébergement mentionnés au III de l'article R. 321-12 dès lors que leurs caractéristiques techniques respectent celles des logements-foyers prévues par l'arrêté mentionné à l'article R. 331-8 et que la convention prévue à l'article R. 321-20 est remplacée par la convention prévue à l'article R. 353-165-2.

Art. R351-57 ↔ Sont assimilés à des logements locatifs en application du 5. de l'article L. 351-2, les logements-foyers qui répondent à l'une des conditions fixées à l'article R. 351-56 et font l'objet d'une convention passée dans les conditions prévues au titre V, chapitre III, section VII du présent livre.

Sous-section 2 : Conditions d'octroi de l'aide personnalisée au logement aux personnes résidant dans un logement-foyer.

Art. R351-58 ↔ L'aide personnalisée au logement est attribuée aux personnes résidant dans les logements-foyers visés au 5° de l'article L. 351-2 qui répondent aux conditions prévues à l'article R. 351-55 et font l'objet d'une convention passée dans les conditions prévues au titre V, chapitre III, section VII du présent livre.

Art. R351-59 ↔ Les logements-foyers visés au deuxième alinéa du I et du II de l'article L. 351-3-1 sont, outre les logements-foyers de jeunes travailleurs, les logements-foyers dénommés "résidences sociales" et les logements-foyers hébergeant à titre principal des travailleurs migrants mentionnés aux 2° et 3° du deuxième alinéa de l'article R. 351-55.

Art. R351-60 ↔ Le montant de l'aide personnalisée est obtenu par application de la formule : $A.P.L. = K(E - E0)$ dans laquelle :

- a) A.P.L. représente le montant mensuel de l'aide personnalisée ;
- b) K représente le coefficient de prise en charge défini à l'article R. 351-61 ou R. 351-61-1 ;
- c) E représente l'équivalence de loyer et de charges locatives telle que définie aux articles R. 353-156 à R. 353-160, prise en compte dans la limite d'une équivalence de loyer et de charges locatives de référence fixée par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture ;
- d) E0 représente l'équivalence de loyer et de charges locatives minima, telle que définie à l'article R. 351-62 ou R. 351-62-1, prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée.

Art. R351-61 ↔ Le coefficient K, au plus égal à 0,95, est déterminé pour chaque intervalle de ressources de 100 euros en appliquant la formule :

$$K = 0,95 - ((R - (r \times N)) / (CM \times N))$$

dans laquelle :

R représente la limite supérieure de l'intervalle dans lequel se situent les ressources appréciées conformément à l'article R. 351-5 ;

r est un coefficient fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture ;

CM est un coefficient multiplicateur fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture ;

N représente le nombre de parts déterminé par les coefficients suivants :

- bénéficiaire isolé : 1,40 ;
- ménage sans personne à charge : 1,80 ;
- bénéficiaire isolé ou ménage ayant une personne à charge : 2,50.
- bénéficiaire isolé ou ménage ayant deux personnes à charge : 3 ;
- bénéficiaire isolé ou ménage ayant trois personnes à charge : 3,7 ;
- bénéficiaire isolé ou ménage ayant quatre personnes à charge : 4,3.

Ce dernier coefficient est majoré de 0,50 par personne à charge supplémentaire.

Le coefficient K est arrondi à deux décimales par défaut.

Art. R351-61-1 ➡ Pour les logements-foyers de jeunes travailleurs conventionnés à compter du 1er octobre 1990 et pour les logements-foyers dénommés résidences sociales et mentionnés aux articles [R.331-1](#) et [R.351-55](#) conventionnés à compter du 1er janvier 1995, en application du 5° de l'article [L. 351-2](#), à l'exception de ceux mentionnés aux 2° et 3° de l'article [R. 351-56](#), le coefficient K est déterminé pour chaque intervalle de ressources de 100 euros en appliquant la formule :

$$K = 0,9 - (R / (CM \times N))$$

dans laquelle :

R représente les ressources déterminées conformément à l'article [R. 351-61](#) ;

CM est un coefficient multiplicateur fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture ;

N représente le nombre de parts, égal à 1,2 si le bénéficiaire est un isolé, 1,5 s'il s'agit d'un ménage sans personne à charge, 2,5 si le ménage ou la personne isolée a une personne à charge, 3 si le ménage ou la personne isolée a deux personnes à charge ; 3,7 si le ménage ou la personne isolée a trois personnes à charge ; 4,3 si le ménage ou la personne isolée a quatre personnes à charge.

Ce dernier coefficient est majoré de 0,5 par personne à charge supplémentaire.

Le coefficient K est arrondi à deux décimales par défaut.

Nota : Décret 2002-1537 du 23 décembre 2002 art. 3 : les dispositions du présent décret sont applicables aux prestations dues à compter du mois de juillet 2002.

Art. R351-62 ➡ L'équivalence de loyer et de charges minima est obtenue par l'application de pourcentages à des tranches de ressources dont les limites inférieures et supérieures sont affectées du coefficient N prévu à l'article [R. 351-61](#).

Les pourcentages et les tranches de ressources sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de la sécurité sociale, du budget, de l'agriculture et du logement.

L'équivalence de loyer et de charges minima ainsi obtenue est majorée d'un montant égal au produit d'une valeur numérique fixée par arrêté conjoint des ministres chargés de la sécurité sociale, du budget, de l'agriculture et du logement et du coefficient N prévu à l'article [R. 351-61](#).

Le résultat est divisé par douze.

L'équivalence de loyer et de charges minima est déterminée pour chaque intervalle de ressources de 100 euros mentionné à l'article [R. 351-61](#). Les pourcentages et le coefficient N prévus au premier alinéa du présent article sont appliqués à la limite supérieure de l'intervalle dans lequel se situent les ressources appréciables conformément à l'article [R. 351-5](#).

Art. R351-62-1 ➡ Pour les logements-foyers de jeunes travailleurs conventionnés à compter du 1er octobre 1990 et pour les logements-foyers dénommés résidences sociales et mentionnés aux articles [R. 331-1](#) et [R. 351-55](#) conventionnés à compter du 1er janvier 1995, en application du 5° de l'article [L. 351-2](#), à l'exception de ceux qui sont mentionnés aux 2° et 3° de l'article [R. 351-56](#), l'équivalence de loyer et de charges locatives minima est obtenue par l'application de pourcentages à des tranches dont les limites inférieures et supérieures sont affectées du coefficient N prévu à l'article [R. 351-61-1](#).

Les pourcentages et les tranches de ressources sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture.

L'équivalence de loyer et de charges minima ainsi obtenue est majorée d'un montant égal à une valeur numérique fixée par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture.

L'équivalence de loyer et de charges minima est déterminée pour chaque intervalle de ressources de 100 euros mentionné à l'article [R. 351-61-1](#). Les pourcentages et le coefficient N prévus au premier alinéa du présent article sont appliqués à la limite supérieure de l'intervalle dans lequel se situent les ressources appréciables conformément à l'article [R. 351-5](#).

Art. R351-62-2 ➡ La dépense nette de logement, obtenue en déduisant de l'équivalence de loyer et de charges locatives prise en compte (E) le montant mensuel de l'aide personnalisée obtenu par l'application de la formule prévue à l'article [R. 351-60](#), doit être au moins égale à un minimum forfaitaire (M) dont le montant est fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture. Lorsque la dépense nette de logement est inférieure au minimum forfaitaire, il est appliqué au montant mensuel de l'aide personnalisée un abattement égal à la différence constatée.

Art. R351-63 ➡ L'aide personnalisée est versée au gestionnaire du logement-foyer selon les modalités techniques prévues par un avenant à la convention conclue entre le fonds national d'aide au logement, d'une part, la caisse nationale des allocations familiales et la caisse centrale de la Mutualité sociale agricole, d'autre part.

Art. R351-64 ➡ Lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge, son cas est soumis à la commission départementale des aides publiques au logement par le gestionnaire percevant l'aide personnalisée pour son compte.

L'impayé est constitué soit lorsque trois termes nets consécutifs sont totalement impayés, soit lorsque le résident est débiteur à l'égard du gestionnaire d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut de la redevance. Le gestionnaire doit, dans un délai de trois mois après la constitution de l'impayé défini à l'alinéa précédent, porter la situation du bénéficiaire défaillant à la connaissance de la commission départementale des aides publiques au logement et justifier qu'il poursuit par tous les moyens le recouvrement de sa créance.

Sauf en cas de mauvaise foi avérée, le versement de l'aide personnalisée au logement (APL) est maintenu sur décision de la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) dans les conditions prévues à l'article R. 351-30.

Si le gestionnaire ne saisit pas la commission dans les délais susmentionnés ou n'apporte pas les justifications prévues au troisième alinéa, celle-ci est habilitée à décider que le gestionnaire devra rembourser à l'organisme payeur tout ou partie de l'aide personnalisée versée depuis la défaillance du bénéficiaire. Le gestionnaire ne pourra se retourner vers le bénéficiaire pour lui réclamer l'aide personnalisée que la commission départementale des aides publiques au logement lui demande de rembourser.

Les organismes payeurs saisissent la commission des cas dont ils ont connaissance dans lesquels le bénéficiaire n'est pas à jour de ses obligations.

Art. R351-65 ➡ L'abattement prévu à l'article R. 351-11 est applicable aux ressources prises en considération pour le calcul de l'aide personnalisée due à compter de la date d'ouverture du droit ou de son renouvellement aux personnes isolées résidant en logement-foyer lorsqu'elles apportent la preuve qu'elles assument ou contribuent à assumer financièrement des charges familiales.

Art. R351-66 ➡ Les articles R. 351-4 à R. 351-16, R. 351-17, R. 351-17-1, R. 351-22 à R. 351-26, R. 351-28 à R. 351-29 et R. 351-32 sont applicables aux personnes résidant dans un logement foyer.

Chapitre II : Dispositions particulières aux bâtiments insalubres et à la restauration immobilière.

Chapitre III : Régime juridique des logements locatifs conventionnés.

Section 1 : Conventions conclues entre l'Etat et les organismes d'habitations à loyer modéré.

Art. R353-1 ➡ Les conventions conclues en application des dispositions de l'article L. 351-2 (2° et 3°) entre l'Etat et les organismes d'habitations à loyer modéré doivent être conformes à l'une des conventions types annexées au présent article.

Art. R353-2 ➡ La convention type figurant en annexe I à l'article R. 353-1 s'applique aux logements à usage locatif appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, ou gérés par eux et appartenant aux collectivités locales. La convention type figurant en annexe II à l'article R. 353-1 s'applique aux cités de promotion familiale appartenant aux bailleurs mentionnés à l'alinéa ci-dessus lorsqu'elles constituent des ensembles de logements destinés à recevoir principalement des personnes en provenance de l'habitat insalubre et dans lesquels est exercée une action socio-éducative destinée à favoriser leur insertion sociale et leur promotion dans un habitat définitif.

Art. R353-3 ➡ La signature des conventions conditionne l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi de cette aide.

Art. R353-4 ➡ I. - Les conventions ont une durée d'au moins neuf ans. Elles prennent effet, en application de l'article L. 353-17, à compter de leur signature. La durée des conventions fixée à l'origine ou modifiée par avenant ne peut être inférieure à la durée la plus longue restant à courir pour l'amortissement intégral des prêts du ou des programmes concernés. Toutefois, lorsque l'opération est financée dans les conditions prévues à la sous-section 3 de la section I du chapitre unique du titre III du présent livre, cette durée ne peut être inférieure à quinze ans, ni supérieure à quarante ans.

Les conventions sont renouvelées par tacite reconduction par périodes triennales. Elles peuvent être résiliées par chacune des parties. La résiliation prend effet au terme de la convention initiale ou au terme de chaque période de renouvellement. La résiliation à l'initiative de l'une des parties est notifiée au cocontractant au moins six mois avant la date d'expiration de la convention initiale ou renouvelée, par acte authentique (acte notarié ou acte d'huissier de justice) ou par acte administratif.

La résiliation est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier par le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, qu'elle émane de celui-ci ou du bailleur. Les frais correspondants sont à la charge du bailleur.

II. - En cas d'acquisition ou de convention sans travaux, il est procédé à un bilan de l'occupation sociale des logements sur la base des éléments recueillis lors de l'enquête prévue à l'article L. 441-9 ou à l'article L. 442-5 et dans des conditions définies par arrêté du ministre chargé du logement.

Art. R353-5 ➡ La publication des conventions et de leur résiliation au bureau des hypothèques ou leur inscription au livre foncier, ainsi que celle des éventuels avenants, se fait à l'initiative du préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général. Les frais sont à la charge de l'organisme.

Art. R353-6 ➡ Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération ainsi que le reversement d'un complément d'impôt en application de l'article 284 du Code général des impôts ou le reversement d'une subvention sont sans effet sur la durée des conventions.

Art. R353-7 ➡ Les réservations de logements au bénéfice de l'Etat mentionnées par les dispositions de la section I du chapitre Ier du titre IV du livre IV sont prévues par la convention visée à l'article R. 353-1.

Art. R353-8 ➡ Par dérogation à l'article R. 353-7, lorsque la convention est relative à une cité de promotion familiale, la totalité des logements conventionnés est réservée principalement au profit de personnes ou de familles en provenance d'habitat insalubre.

Art. R353-9 ➡ Le bailleur est tenu de fournir aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement, toutes les informations et justifications nécessaires à l'établissement du droit à l'aide personnalisée au logement, à la liquidation et au versement de celle-ci, dans les conditions définies par la convention.

Art. R353-10 ➡ Les logements conventionnés sont loués nus à titre de résidence principale ; ils ne peuvent faire l'objet de locations meublées, sous réserve des dispositions de l'article L. 442-8 ; ils ne peuvent faire l'objet de sous-location, en nu ou en meublé, sous réserve des dispositions des articles L. 442-8-1 à L. 442-8-4.

Art. R353-11 ➡ Lors de leur mise en service et au fur et à mesure de leur vacance, les logements sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé dans les conditions prévues par l'article R. 331-12. Toutefois, les logements financés dans les conditions prévues par la section III du chapitre unique du titre III du présent livre peuvent être loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond fixé pour l'attribution d'un logement financé à l'aide d'un prêt prévu à l'article R. 331-17.

Art. R353-12 ➡ Lorsque la convention est relative à une cité de promotion familiale, le locataire ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux, en application de l'article L. 353-15, après refus d'offre de relogement en habitat définitif dans les conditions fixées par la convention.

Art. R353-16 ➡ 1° Le loyer maximum applicable aux logements conventionnés, ainsi que les conditions de son évolution sont fixées par les conventions.

2° Pour les conventions conclues postérieurement au 1er juillet 1996, y compris celles conclues lors de l'acquisition des logements, le loyer maximum de chaque logement est le produit des trois éléments suivants :

- a) La surface utile du logement ;
- b) Le prix au mètre carré applicable à l'ensemble des logements de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention, établi en tenant compte des caractéristiques de ce dernier, notamment de sa localisation, de la qualité de sa construction et de la taille moyenne des logements ;
- c) Le coefficient propre au logement, établi en tenant compte notamment de sa taille et de sa situation dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier.

La surface utile est égale à la surface habitable du logement, telle qu'elle est définie à l'article R. 111-2, augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par un arrêté du ministre chargé du logement.

La somme des résultats du produit, pour chaque logement, du coefficient par la surface utile ne doit pas excéder la surface utile totale de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention.

La convention mentionne la surface utile totale de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier et le coefficient applicable à chaque logement.

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire, dans les limites et conditions fixées par la convention.

3° Par dérogation au 2° ci-dessus, le loyer maximum des logements conventionnés à l'occasion de travaux d'amélioration ou des logements conventionnés sans travaux pendant le cours de leur exploitation est fixé au mètre carré de surface corrigée, telle que celle-ci résulte des dispositions de l'article R. 442-1, du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960 modifié, sauf en cas de signature d'une convention d'utilité sociale telle que prévue à l'article L. 445-1 fixant le montant maximal des loyers au mètre carré de surface utile.

4° Le loyer maximum est majoré dans des limites fixées par décret pour les catégories de logements nouvellement conventionnés suivantes :

- a) Les logements déjà occupés lors du conventionnement, lorsque les occupants sont des ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds mentionnés à la première phrase de l'article R. 331-12 ;
- b) Les logements financés par des prêts locatifs à usage social, quand les logements sont attribués, dans les conditions fixées au II de l'article R. 331-12, à des ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds mentionnés au a ci-dessus.

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

Art. R353-17 ➡ Le loyer pratiqué est fixé au mètre carré de surface corrigée ou de surface utile, selon les mêmes modalités que le loyer maximum fixé par la convention. Il peut être modifié le 1er janvier et le 1er juillet de chaque année selon les modalités fixées par la convention. Le nouveau loyer doit être notifié au locataire dans les conditions fixées par la convention.

Art. R353-18 ➡ Le loyer est payable par fraction mensuelle à terme échu, sauf disposition transitoire prévue par la convention.

Art. R353-19 ➡ A compter de la signature de la convention ou de la date d'achèvement des travaux d'amélioration, le bailleur est tenu, dans les conditions définies par la convention, de notifier aux locataires dans les lieux ou réintégrés à la suite d'un relogement temporaire, un loyer applicable de plein droit dès sa notification.

Un décompte détaillé de surface corrigée, conforme à l'annexe au présent article, est joint à cette notification. Il doit être également remis à tout nouveau locataire.

Pour les logements soumis au régime de la surface utile, un décompte de la surface utile du logement et des annexes donnant lieu à perception d'un loyer accessoire, conforme à une annexe au décret pris en application du présent article, est joint à la notification du loyer. Ce décompte doit être également remis à tout nouveau locataire.

Art. R353-20 ➡ Le préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, transmet aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement une copie de la présente convention et de ses avenants éventuels.

Art. R353-21 ➡ Pour l'exécution des travaux nécessitant l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur doit mettre provisoirement à la disposition du locataire un logement répondant à des conditions définies par les conventions.

Les travaux font l'objet d'une attestation d'exécution conforme établie par le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général.

Art. R353-22 ➔ Les pénalités financières prévues par la convention sont recouvrées au profit de l'Etat, comme les créances étrangères à l'impôt et aux domaines.

Section 2 : Conventions conclues entre l'Etat et les bailleurs de logements en application de l'article L351-2 (4°).

Art. R353-32 ➔ Les conventions passées entre l'Etat et les bailleurs de logements en application des dispositions de l'article L. 351-2 (4°) relatif à des logements faisant l'objet de travaux d'amélioration, doivent être conformes à la convention type reproduite en annexe au présent code.

Art. R353-33 ➔ Ces conventions s'appliquent aux logements à usage locatif appartenant à des personnes physiques ou morales, bailleurs de logements, lorsqu'ils font l'objet de travaux d'amélioration financés, soit sans aide spécifique de l'Etat, soit au moyen des subventions octroyées par l'agence nationale de l'habitat, et achevés postérieurement au 4 janvier 1977.

Les travaux doivent conduire à mettre les logements en conformité totale avec des normes minimales d'habitabilité définies par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

A titre exceptionnel, les conventions peuvent porter sur des logements qui, en raison d'impératifs techniques tenant à la structure de l'immeuble, ne peuvent répondre à l'ensemble desdites normes.

Art. R353-35 ➔ La signature des conventions conditionne l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi de cette aide.

Art. R353-36 ➔ Les conventions, qui ont une durée d'au moins neuf ans, prennent effet [*entrée en vigueur*] à leur date de publication au fichier immobilier ou d'inscription au livre foncier.

Les conventions sont renouvelées par tacite reconduction pour des périodes triennales sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre partie.

Selon le cas, la dénonciation est notifiée par acte administratif, notarié ou extrajudiciaire, au moins six mois avant la date d'expiration de la période.

A l'expiration de la durée de la convention, ou après sa dénonciation dans les conditions fixées par le présent article, une nouvelle convention peut être conclue dans les conditions prévues par la présente section.

Art. R353-37 ➔ Les logements conventionnés sont loués nus à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location sauf au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article L. 443-1 du *Code de l'action sociale et des familles* et doivent répondre aux conditions d'occupation suffisante telles que définies par l'article L. 621-2.

Art. R353-38 ➔ Au moins quinze jours avant la date de signature du bail en cas de vacance du logement, le bailleur adresse au candidat locataire une lettre portant réservation du logement pendant un délai minimum de quinze jours. Dans le cas où le logement est disponible à plus brève échéance, ce délai peut être ramené à huit jours francs.

Le bailleur est tenu [*obligation*] de proposer un bail conforme à la convention auquel sont annexés une copie de ladite convention ainsi que des éléments du barème de l'aide personnalisée au logement.

Art. R353-39 ➔ Le bail est conclu pour une durée de trois ans. Toutefois, s'il est conclu au cours de la première période triennale de la convention, sa durée est limitée à la durée restant à courir jusqu'à l'expiration de ladite période.

Pendant la durée de la convention en cours au moment de la conclusion du bail et sous réserve des dispositions de l'article R. 353-41 il est reconduit tacitement à la volonté du locataire seul pour des périodes également de trois ans, dans la mesure où ce dernier se conforme aux obligations de l'article 1728 du *Code civil* rappelées dans le bail.

Au cours de chaque période triennale, le locataire peut résilier le bail à tout moment, sous réserve d'un préavis de trois mois ramené à un mois en cas de changement de résidence pour raisons familiales graves ou raisons professionnelles.

Le congé est donné par lettre recommandée, le préavis partant de la date d'envoi et le cachet de la poste faisant foi. Lorsque le délai de préavis vient à expiration dans le courant d'un mois, le bail produit effet jusqu'au dernier jour du mois.

Sous réserve des dispositions de l'article [R. 353-51](#), en cas de vacance intervenant au cours d'une période triennale, le nouveau locataire est substitué de plein droit à l'ancien locataire.

[Art. R353-40](#) ➡ Le loyer maximum applicable aux logements conventionnés ainsi que les conditions de son évolution sont fixés par la convention.

La valeur de ce loyer est fixée au mètre carré de surface habitable au sens de l'article [R. 111-2](#) du présent code, augmentée de la moitié, dans la limite de 8 mètres carrés par logement, de la surface des annexes définies par l'arrêté pris en application des articles [R. 353-16](#) et [R. 331-10](#).

[Art. R353-41](#) ➡ Les loyers pratiqués, dont la valeur est fixée par mètre carré de surface habitable calculée dans les conditions définies à l'article [R. 353-40](#), peuvent être révisés au cours de la période triennale, le 1er juillet de chaque année, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, dans la limite du loyer maximum tel que défini à l'article [R. 353-40](#) selon les modalités fixées par les conventions.

A l'expiration de chaque période triennale, les loyers peuvent faire l'objet d'un réajustement dans la limite du loyer maximum.

Toutefois, au cours de la première période triennale, le bail peut fixer le montant du loyer applicable chaque 1er juillet de ladite période ; ce montant peut être révisé en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction selon les modalités fixées par les conventions.

Pour l'application du présent article, la moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence fixée dans la convention et des indices des trois trimestres qui la précèdent.

[Art. R353-42](#) ➡ Le loyer est payable par fraction mensuelle à terme échu sauf convention expresse du bail qui peut prévoir le paiement par terme à échoir, jusqu'à une date qui est fixée par les conventions.

Le bailleur remet au locataire un document conforme aux prescriptions de la convention, faisant clairement apparaître le montant du loyer et des sommes accessoires, et, en cas de versement de l'aide personnalisée au logement, également celui de cette aide.

Il est tenu de remettre sur la demande du locataire et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires une quittance ou un reçu des sommes versées.

[Art. R353-43](#) ➡ Les conventions fixent les conditions dans lesquelles il est demandé au locataire, lors de la signature du bail, un cautionnement, qui peut être au plus équivalent à deux mois de loyer en principal, révisable en fonction de l'évolution de celui-ci. Elles fixent également les conditions dans lesquelles ce cautionnement lui est restitué à son départ.

[Art. R353-44](#) ➡ Les charges récupérables correspondent à des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles et doivent être limitativement énumérées dans le bail.

Elles peuvent faire l'objet de provisions et doivent, en ce cas, donner lieu à régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle, ou par celle de budgets prévisionnels.

Quinze jours avant l'échéance du remboursement ou de la régularisation annuelle des charges, le bailleur en communique le décompte, par nature de charges, ainsi que le mode de répartition entre tous les locataires de l'immeuble.

Pendant un délai d'un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires ou de leurs représentants. Lorsqu'ils en font la demande, toutes explications utiles sur les dépenses de gestion leur sont présentées.

[Art. R353-45](#) ➡ Un constat de l'état du local dressé contradictoirement à l'entrée dans les lieux doit être annexé au bail. A la sortie un constat est établi dans les mêmes conditions.

[Art. R353-46](#) ➡ En application des dispositions de l'article [L. 353-7](#), à la date d'entrée en vigueur de la convention, le bailleur propose au locataire ou occupant de bonne foi dans les lieux un projet de bail auquel sont annexés une copie de ladite convention ainsi que des éléments du barème de l'aide personnalisée au logement.

Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter ce projet de bail qui reproduit en caractères très apparents le texte intégral de l'article L. 353-7 et qui fait l'objet d'une notification aux intéressés dans les conditions fixées par les conventions.

Le bail prend effet à compter de la date d'achèvement des travaux.

Art. R353-47 ➡ Pour les logements régis par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, le projet de bail mentionné à l'article R. 353-46 doit en outre reproduire, en caractères très apparents, le texte intégral de l'article L. 353-9.

Art. R353-48 ➡ Les bailleurs sont tenus envers les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement de fournir toutes les informations et justifications nécessaires à l'établissement du droit à l'aide personnalisée au logement, ainsi qu'à la liquidation et aux versements de celle-ci, dans les conditions définies par les directives du conseil de gestion du fonds national d'aide au logement, conformément aux dispositions de la convention nationale prévue à l'article L. 351-8.

Art. R353-49 ➡ A la date d'entrée en vigueur des conventions, aucun plafond de ressources n'est exigé des locataires déjà dans les lieux.

Au fur et à mesure des vacances, les logements sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé conformément à l'article R. 331-20.

Art. R353-50 ➡ Les conventions fixent le pourcentage des logements conventionnés qui, au fur et à mesure des vacances, sont réservés à des familles ou à des occupants sortant, soit d'habitat insalubre ou surpeuplé, soit d'une cité de transit ou provisoire ou d'un centre d'hébergement ; elles fixent également les conditions d'exonération de cette obligation.

Art. R353-51 ➡ En application de l'article L. 353-5, les logements conventionnés doivent être maintenus à usage locatif pendant toute la durée de la convention. Toutefois, les conventions fixent les conditions dans lesquelles le propriétaire des logements conventionnés peut les occuper ou les faire occuper par son conjoint, ses ascendants ou descendants, à titre de résidence principale.

Art. R353-52 ➡ En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux d'un ou de plusieurs logements conventionnés, le ou les nouveaux propriétaires notifient leur identification aux locataires et aux organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement dans les conditions prévues par les articles 5 ou 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié.

Art. R353-53 ➡ Pour l'exécution des travaux ne nécessitant pas le départ des occupants, le bailleur se conforme, selon le cas, aux dispositions de l'article 14 modifié de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ou de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 sur l'amélioration de l'habitat.

Art. R353-54 ➡ Lorsque les travaux rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement de l'occupant et de sa famille et nécessitent l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur met provisoirement à la disposition des occupants concernés des logements répondant aux conditions prévues par l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Art. R353-55 ➡ Les conventions peuvent être révisées tous les trois ans à la demande de l'une ou l'autre partie.

Art. R353-56 ➡ Les conventions fixent les cas de résiliation aux torts du bailleur, pour lesquels il peut être fait application des dispositions de l'article L. 353-6.

Elles fixent également les sanctions encourues pour non-respect des engagements contractuels.

Art. R353-57 ➡ Le ministre chargé de la construction et de l'habitation ou son représentant s'assure de la publication des conventions au fichier immobilier ou leur inscription au livre foncier et en informe les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement.

Section 3 : Conventions conclues entre l'Etat et les sociétés d'économie mixte de construction immobilière ne demandant pas à bénéficier des dispositions de l'article L353-18.

Art. R353-58 ➡ Les conventions conclues en application des dispositions de l'article L. 351-2 (2° ou 3°) entre l'Etat et les sociétés d'économie mixte de construction immobilière, pour les logements ne bénéficiant pas des dispositions de l'article L. 353-18, doivent être conformes à l'annexe de l'article R. 353-59.

Art. R353-59 ➔ La convention type jointe en annexe au présent article s'applique :

- aux logements à usage locatif appartenant aux sociétés d'économie mixte de construction immobilière et ne bénéficiant pas des dispositions de l'article L. 353-18 ;
- ou aux logements à usage locatif gérés par ces sociétés, lorsqu'ils ont été construits, acquis ou améliorés dans les conditions fixées ci-dessous :
- avec le concours financier de l'Etat conformément à l'article L. 351-2 (2°) ;
- à compter du 5 janvier 1977 au moyen de subventions ou de prêts visés aux sections I, III et IV du chapitre unique du titre III du présent livre ;
- ayant bénéficié d'une décision favorable dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 et mentionnés aux 2 et 3 du I de l'article 278 sexies du *Code général des impôts* ;
- ayant bénéficié d'une subvention de l'Etat définie par les articles R. 323-1 à R. 323-11.

Art. R353-60 ➔ La signature des conventions conditionne l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi de cette aide.

Art. R353-61 ➔ I. - Les conventions ont une durée d'au moins neuf ans. Elles prennent effet en application de l'article L. 353-19 à la date de leur signature. La durée des conventions fixée à l'origine ou modifiée par avenant ne peut être inférieure à la durée la plus longue restant à courir pour l'amortissement intégral des prêts du ou des programmes concernés. Toutefois, lorsque l'opération est financée dans les conditions prévues à la sous-section 3 de la section I du chapitre unique du titre III du présent livre, cette durée ne peut être inférieure à quinze ans ni supérieure à quarante ans.

Les conventions sont renouvelées par tacite reconduction par périodes triennales. Elles peuvent être résiliées par chacune des parties. La résiliation prend effet au terme de la convention initiale ou au terme de chaque période de renouvellement. La résiliation à l'initiative de l'une des parties est notifiée au cocontractant au moins six mois avant la date d'expiration de la convention initiale ou renouvelée, par acte authentique (acte notarié ou acte d'huissier de justice) ou par acte administratif.

La résiliation est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier par le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, qu'elle soit de son initiative ou qu'elle émane du bailleur. Les frais correspondants sont à la charge du bailleur.

Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération ainsi que le reversement d'un complément d'impôt en application de l'article 284 du *Code général des impôts* ou le reversement d'une subvention sont sans effet sur la durée des conventions.

II. - Dans le cas d'une acquisition ou d'une convention sans travaux faisant suite à une nouvelle acquisition, lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée, résultant de l'application du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960, il est procédé à un bilan de l'occupation sociale des logements sur la base des éléments recueillis lors de l'enquête prévue à l'article L. 441-9 ou à l'article L. 442-5 et dans des conditions définies par arrêté du ministre chargé du logement.

Art. R353-62 ➔ Les réservations de logements au bénéfice de l'Etat mentionnées par les dispositions de la section I du chapitre Ier du titre IV du livre IV sont prévues par la convention visée à l'article R. 353-59.

Art. R353-63 ➔ Le bailleur est tenu de fournir aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement toutes les informations et justifications nécessaires à l'établissement du droit à l'aide personnalisée au logement, à la liquidation et au versement de celle-ci, dans les conditions définies par la convention.

Art. R353-64 ➔ Les logements conventionnés sont loués nus, à titre de résidence principale ; ils ne peuvent faire l'objet de sous-location, sous réserve des dispositions de l'article L. 353-20. Ils peuvent toutefois être sous-loués au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article L. 443-1 du *Code de l'action sociale et des familles*.

Art. R353-65 ➔ Lors de leur mise en service et au fur et à mesure de leur vacance, les logements sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé dans les conditions prévues par l'article R. 331-12. Toutefois, ces plafonds ne s'appliquent pas aux logements financés dans les conditions prévues par la section III du chapitre unique du titre III du présent livre.

Art. R353-66 ➡ Le bailleur ou les personnes morales locataires mentionnées au premier alinéa de l'article L. 353-20 sont tenus de proposer respectivement un contrat de location ou de sous-location conforme à la convention aux futurs occupants.

Art. R353-67 ➡ Le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans.

Pendant la durée de la convention, le contrat de location est reconduit tacitement, pour des périodes de trois ans, si le locataire s'est conformé aux obligations de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, sauf dénonciation expresse du locataire dans les conditions de l'article 15 I, deuxième et troisième alinéa, de la loi du 6 juillet 1989 précitée et dans les conditions de l'article L. 353-19-1.

Six mois avant la date d'expiration de la convention, le bailleur peut proposer au locataire un contrat de location prenant effet à la date d'expiration de la convention ou à la date d'expiration du contrat de location si cette dernière date est postérieure à la date d'expiration de la convention.

Art. R353-68 ➡ En application de l'article L. 353-19, les dispositions de la convention s'appliquent de plein droit, à la date d'entrée en vigueur de celle-ci ou à la date d'achèvement des travaux lorsqu'elle en prévoit, aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux.

Art. R353-69 ➡ Pour les logements régis par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, le projet de contrat de location mentionné à l'article R. 353-67 doit en outre reproduire, en caractères très apparents, le texte intégral de l'article L. 353-9.

Art. R353-70 ➡ Le montant mensuel du loyer maximum applicable aux logements conventionnés, résultant de l'application des 1° et 2° de l'article R. 353-16, ainsi que les conditions de son évolution sont fixés par la convention. Le loyer maximum des logements pour lesquels une convention a été signée avant le 1er juillet 1996 est fixé au mètre carré de surface corrigée, telle qu'elle résulte des dispositions de l'article R. 442-1 et du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948, modifié notamment par le décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960. Par dérogation à l'alinéa précédent, la signature, à partir du 1er juillet 1996, d'une nouvelle convention ou d'un avenant portant sur les logements conventionnés avant cette date n'entraîne pas de modification des modalités de fixation de leur loyer.

Art. R353-71 ➡ Les loyers pratiqués, dont la valeur est fixée au mètre carré de surface corrigée ou de surface utile calculée selon les mêmes modalités que les loyers maximums définis par la convention, peuvent être révisés au cours du bail en application de l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Les loyers pratiqués peuvent être réévalués à chaque renouvellement du contrat de location selon les modalités définies par l'article 17 c de la loi modifiée du 6 juillet 1989, dans la limite du loyer maximum défini par la convention.

Art. R353-72 ➡ La publication des conventions et de leur résiliation au bureau des hypothèques ou leur inscription au livre foncier, ainsi que celle des éventuels avenants, se fait à l'initiative du préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général. Les frais sont à la charge du bailleur.

Le préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, transmet aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement une copie de la présente convention et de ses avenants éventuels.

Art. R353-73 ➡ Les pénalités financières prévues par la convention sont recouvrées au profit de l'Etat, comme les créances étrangères à l'impôt et aux domaines.

Section 4 : Conventions conclues entre l'Etat et les personnes physiques ou morales autres que les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte en application de l'article L. 351-2 (2° et 3°).

Art. R353-89 ➡ Les conventions conclues entre l'Etat et les personnes physiques ou morales autres que les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte en application des dispositions de l'article L. 351-2 (2° et 3°) doivent être conformes à l'une des conventions types annexées à l'article R. 353-90.

Art. R353-90 ➡ La convention type jointe en annexe I au présent article s'applique aux logements à usage locatif bénéficiant d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 et mentionnés

au 2 et au 3 du I de l'article 278 sexies du [Code général des impôts](#), à l'exception des logements mentionnés au II de l'article [R. 331-1](#). La convention type jointe en annexe II au présent article s'applique aux logements à usage locatif répondant à l'une des conditions suivantes : 1° Logements financés dans les conditions prévues par le chapitre Ier du titre Ier du présent livre, par le titre II de la loi du 13 juillet 1928, ainsi que par l'article 269 du [Code de l'urbanisme](#) et de l'habitation ; 2° Logements définis au II de l'article [R. 331-1](#) et construits, améliorés, acquis et améliorés par les maîtres d'ouvrage mentionnés au 3° de l'article [R. 331-14](#) ; 3° Logements ayant bénéficié d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles [R. 331-3](#) et [R. 331-6](#) et faisant l'objet de prêts mentionnés aux articles [R. 331-17](#) à [R. 331-23](#) pour leur amélioration, leur acquisition ou leur acquisition-amélioration ; 4° Logements donnant lieu pour leur amélioration à une subvention de l'Etat définie par les articles [R. 323-1](#) à [R. 323-11](#) ; 5° Logements acquis et le cas échéant améliorés par les collectivités locales ou leurs groupements, financés dans les conditions de l'article [R. 331-14](#) autres que celles prévues au II de l'article [R. 331-1](#) et bénéficiant de subventions prévues aux 2° et 3° de l'article [R. 331-15](#) ; 6° Logements appartenant aux bailleurs autres que les sociétés d'économie mixte et mentionnés au quatrième alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ; 7° Logements appartenant à l'association foncière mentionnée à l'article 313-34 du [Code de la construction et de l'habitation](#) ou à l'une de ses filiales.

[Art. R353-91](#) ➔ La signature des conventions conditionne l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi de cette aide.

[Art. R353-92](#) ➔ Les conventions, qui ont une durée d'au moins neuf ans, prennent effet à leur date de publication au fichier immobilier ou d'inscription au livre foncier. La durée de la convention initiale ne peut être inférieure à la durée la plus longue restant à courir pour l'amortissement intégral des prêts du ou des programmes concernés. Toutefois : - lorsque l'opération est financée dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article [R. 353-90](#) ou aux articles [R. 331-17](#) à [R. 331-21](#), cette durée ne peut être ni inférieure à quinze ans, ni supérieure à quarante ans ; - lorsque l'opération est réalisée par l'association foncière mentionnée à l'article [L. 313-34](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#) ou par l'une de ses filiales, cette durée est égale à vingt ans. Les conventions sont renouvelées par tacite reconduction par périodes triennales prenant effet à compter de leur date d'expiration, sauf résiliation expresse notifiée six mois avant cette date. La résiliation à l'initiative de l'une des parties est notifiée au cocontractant au moins six mois avant la date d'expiration de la convention initiale ou renouvelée, par acte authentique ou par acte administratif. Quelle que soit la partie à l'initiative de la résiliation, le préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles [L. 301-5-1](#) et [L. 301-5-2](#), le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, publie la résiliation au fichier immobilier ou l'inscrit au livre foncier, par acte authentique ou administratif. Les frais sont à la charge du bailleur. Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération ainsi que le reversement d'un complément d'impôt en application de l'article 284 (2° et 3°) du [Code général des impôts](#) sont sans effet sur la durée de la convention.

[Art. R353-93](#) ➔ Lors de leur mise en service et au fur et à mesure de leur vacance, les logements sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé dans les conditions prévues par l'article [R. 331-12](#).

[Art. R353-93-1](#) ➔ Dans le cas d'une acquisition ou d'une convention sans travaux faisant suite à une nouvelle acquisition, lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée, résultant de l'application du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960, il est procédé sur la base des éléments recueillis lors de l'enquête prévue à l'article [L. 441-9](#) ou à l'article [L. 442-5](#) à un bilan de l'occupation sociale des logements dans des conditions définies par arrêté du ministre chargé du logement.

[Art. R353-94](#) ➔ Le bailleur ou les personnes morales locataires visées à l'article [L. 353-20](#) sont tenus de proposer respectivement un contrat de location ou de sous-location conforme à la convention aux futurs occupants ; une copie de la convention et un formulaire de demande d'aide personnalisée au logement sont annexés au contrat de bail.

[Art. R353-95](#) ➔ Le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans.

Pendant la durée de la convention, le contrat de location est reconduit tacitement, pour des périodes de trois ans, si le locataire s'est conformé aux obligations de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, sauf dénonciation expresse du locataire dans les conditions de l'article 15-I, 2e et 3e alinéas, de la loi du 6 juillet 1989 précitée.

Six mois avant la date d'expiration de la convention, le bailleur peut proposer au locataire un contrat de location, prenant effet à la date d'expiration de la convention ou à la date d'expiration du bail si cette dernière intervient ultérieurement.

Art. R353-96 ➔ En application des dispositions de l'article L. 353-7 à la date d'entrée en vigueur de la convention, le bailleur propose au locataire ou occupant de bonne foi dans les lieux un projet de bail auquel sont annexés une copie de ladite convention ainsi que des éléments du barème de l'aide personnalisée au logement.

Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter ce projet de bail qui reproduit en caractères très apparents le texte intégral de l'article L. 353-7 précité et qui fait l'objet d'une notification aux intéressés dans les conditions fixées par les conventions. S'il refuse, et sous réserve des dispositions de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967, il n'est rien changé aux stipulations du bail en cours. Dans ce cas, le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement et le propriétaire peut demander une révision de ses engagements conventionnels ou le report de leurs effets jusqu'à l'expiration du bail.

Le bail entre en vigueur :

- à compter de la date d'achèvement des travaux si la convention en prévoit ;
- en l'absence de travaux, à la date de son acceptation par le locataire ou l'occupant de bonne foi, après publication de la convention au fichier immobilier ou son inscription au livre foncier.

Art. R353-97 ➔ Pour les logements dont la construction, l'acquisition, l'acquisition-amélioration ou l'amélioration seule a été financée dans les conditions du livre III ou du livre IV du présent code, et qui font l'objet de travaux d'amélioration justifiés pour tout ou partie par des considérations de sécurité, de salubrité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité, le bailleur informe les locataires et occupants concernés des nouvelles modalités du bail entrant de plein droit en vigueur à compter de la date d'achèvement des travaux.

Ce nouveau bail reproduit en caractères très apparents le texte intégral de l'article L. 353-8 et fait l'objet d'une notification aux intéressés dans les conditions fixées par les conventions.

Art. R353-98 ➔ Pour l'exécution des travaux ne nécessitant pas le départ des occupants, le bailleur se conforme, selon le cas, aux dispositions de l'article 14 modifié de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ou de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967.

Art. R353-99 ➔ Lorsque les travaux rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement de l'occupant et de sa famille et nécessitent l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur met provisoirement à la disposition des occupants concernés des logements répondant aux conditions prévues par l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

Art. R353-100 ➔ Pour les logements régis par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, le projet de bail mentionné à l'article R. 353-95 doit en outre reproduire, en caractères très apparents, le texte intégral de l'article L. 353-9.

Art. R353-101 ➔ Les bailleurs sont tenus envers les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement, de fournir toutes les informations et justifications nécessaires à l'établissement du droit à l'aide personnalisée au logement, ainsi qu'à la liquidation et au versement de celle-ci, dans les conditions définies par les directives du conseil de gestion du Fonds national d'aide au logement, conformément aux dispositions de la convention nationale prévue à l'article L. 351-8.

Art. R353-102 ➔ La publication des conventions et de leur résiliation au bureau des hypothèques ou leur inscription au livre foncier, ainsi que celle des éventuels avenants, se fait à l'initiative du préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général. Les frais sont à la charge du bailleur.

Le préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, transmet aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL une photocopie de la présente convention, de ses avenants éventuels ainsi que l'état prouvant qu'elle ou ils ont bien fait l'objet d'une publication au fichier immobilier (ou d'une inscription au livre foncier).

Art. R353-103 ➔ Les pénalités financières prévues par la convention sont recouvrées au profit de l'Etat, comme les créances étrangères à l'impôt aux domaines.

Section 5

Section 6 : Dispositions particulières relatives aux conventions passées entre l'Etat et les bailleurs de logements bénéficiaires de prêts conventionnés en application de la section III du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation.

Art. R353-126 ➔ Les conventions passées, en application des dispositions de l'article **L. 351-2** (3.) et de l'article **R. 331-67** du code de l'habitation et de la construction entre l'Etat, d'une part, et les personnes morales ou physiques bénéficiant de prêts conventionnés, d'autre part, doivent être conformes aux conventions types annexées au présent décret.

Art. R353-127 ➔ Ces conventions s'appliquent aux logements à usage locatif appartenant à des personnes morales ou physiques lorsque ces logements bénéficient de prêts conventionnés dans les conditions définies par les articles **R. 331-63** à **R. 331-77** du code précité :

- a) Soit pour leur construction ou leur acquisition s'il s'agit de logements non encore mis en service (annexe n° 1) ;
- b) Soit pour leur acquisition et leur amélioration (annexe n. 2) ;
- c) Soit pour leur amélioration lorsque les logements font partie d'un programme d'intérêt général approuvé par le préfet et dont les travaux sont financés à titre principal par le prêt conventionné (annexe n° 3).

Art. R353-128 ➔ Les travaux d'amélioration doivent conduire à mettre les logements en conformité totale avec des normes minimales d'habitabilité définies par arrêté du 1er mars 1978.

A titre exceptionnel, les conventions peuvent porter sur des logements qui en raison d'impératifs techniques tenant à la structure de l'immeuble ne pourront répondre à l'ensemble desdites normes.

Art. R353-129 ➔ La signature des conventions conditionne l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi de cette aide.

Art. R353-130 ➔ Les conventions qui ont une durée d'au moins neuf ans prennent effet à leur date de publication au fichier immobilier ou d'inscription au livre foncier.

Les conventions sont renouvelées par tacite reconduction pour des périodes triennales, sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre partie. Selon le cas, la dénonciation est notifiée par acte administratif, notarié ou extrajudiciaire, au moins six mois avant la date d'expiration de la période.

Après sa dénonciation dans les conditions fixées à l'alinéa 2 du présent article, une nouvelle convention peut être conclue dans les conditions du présent décret.

Art. R353-131 ➔ Les logements conventionnés sont loués nus à des personnes physiques, à titre de résidence principale et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location, sauf au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article **L. 443-1** du **Code de l'action sociale et des familles**. Ils doivent répondre aux conditions d'occupation suffisante, telles que définies par l'article **L.621-2** du **Code de la construction et de l'habitation**.

Art. R353-132 ➔ Au moins quinze jours avant la date de signature du bail, en cas de vacance du logement, le bailleur adresse au candidat locataire une lettre portant réservation du logement pendant un délai minimum de quinze jours. Dans le cas où le logement est disponible à plus brève échéance, ce délai peut être ramené à huit jours francs. Le bailleur est tenu de proposer un bail conforme à la convention, auquel sont annexés une copie de ladite convention ainsi que les éléments du barème de l'aide personnalisée au logement.

Art. R353-133 ➔ Le bail est conclu pour une durée de trois ans. Toutefois, s'il est conclu au cours des trois premières années de la convention, sa durée est limitée à la durée restant à courir jusqu'au 30 juin suivant la troisième année de la date de signature de la convention.

Pendant la durée de la convention en cours au moment de la conclusion du bail et sous réserve des dispositions de l'article **R. 353-135** ci-dessous, il est reconduit tacitement à la volonté du locataire seul pour des périodes également de trois ans, dans la mesure où ce dernier se conforme aux obligations de l'article **1728** du **Code civil** rappelées dans le bail.

Au cours de chaque période triennale, le locataire peut résilier le bail à tout moment, sous réserve d'un préavis de trois mois ramené à un mois en cas de changement de résidence pour raisons professionnelles ou familiales graves.

Le congé est donné par lettre recommandée [*condition de forme*] , le préavis partant de la date d'envoi et le cachet de la poste faisant foi. Lorsque le délai de préavis vient à expiration dans le courant d'un mois, le bail produit effet jusqu'au dernier jour du mois.

Sous réserve des dispositions de l'article [R. 353-147](#) ci-dessous, en cas de vacance intervenant au cours d'une période triennale, le nouveau locataire est substitué de plein droit à l'ancien locataire.

Six mois avant la date d'expiration de la convention, le bailleur est tenu de proposer dans des conditions fixées par les conventions au locataire qui exécute les obligations de l'article [1728](#) du [Code civil](#), un projet de bail prenant effet à ladite date d'expiration sous réserve qu'une nouvelle convention ne soit pas conclue.

[Art. R353-134](#) ➡ Le loyer maximum applicable aux logements conventionnés, résultant de l'application du 1° et du 2° de l'article [R. 353-16](#), ainsi que les conditions de son évolution sont fixés par la convention.

Le loyer maximum des logements pour lesquels une convention a été signée avant le 1er juillet 1996 est fixé au mètre carré de surface corrigée, telle qu'elle résulte des dispositions de l'article [R. 442-1](#) et du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 modifié, notamment par le décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960. Par dérogation à l'alinéa précédent, la signature, à partir du 1er juillet 1996, d'une nouvelle convention ou d'un avenant portant sur ces logements n'entraîne pas de modification des modalités de fixation de leur loyer.

[Art. R353-135](#) ➡ Les loyers pratiqués, dont la valeur est fixée au mètre carré de surface corrigée ou de surface utile calculée selon les mêmes modalités que les loyers maxima définis à l'article [R. 353-134](#), peuvent être révisés au cours de la période triennale, le 1er juillet de chaque année, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, dans la limite du loyer maximum tel que défini à l'article précité selon les modalités fixées par les conventions.

A l'expiration de chaque période triennale, les loyers peuvent faire l'objet d'un réajustement dans la limite du loyer maximum.

Toutefois, au cours de la première période triennale, le bail peut fixer le montant du loyer applicable chaque 1er juillet de ladite période ; ce montant peut être révisé en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction selon des modalités fixées par les conventions.

Pour l'application du présent article, la moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence fixée dans la convention et des indices des trois trimestres qui la précèdent.

[Art. R353-136](#) ➡ Le loyer est payable par fraction mensuelle à terme échu sauf convention expresse du bail qui peut prévoir le paiement par terme à échoir, jusqu'à une date qui est fixée par les conventions.

Le bailleur remet au preneur un document faisant apparaître le montant du loyer, des sommes accessoires, et en cas de versement de l'aide personnalisée au bailleur, également celui de cette aide.

[Art. R353-137](#) ➡ Les conventions fixent les conditions dans lesquelles il est demandé au locataire, lors de la signature du bail, un cautionnement qui peut être au plus équivalent à deux mois de loyer en principal, révisable en fonction de l'évolution de celui-ci. Elles fixent également les conditions dans lesquelles ce cautionnement lui est restitué à son départ.

[Art. R353-138](#) ➡ Les charges récupérables correspondent à des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles et doivent être limitativement énumérées dans le bail.

Elles peuvent faire l'objet de provisions et doivent, en ce cas, donner lieu à régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle, ou par celle de budgets prévisionnels.

Quinze jours avant l'échéance du remboursement ou de la régularisation annuelle des charges, le bailleur en communique le décompte, par nature de charges, ainsi que le mode de répartition entre tous les locataires de l'immeuble.

Pendant un délai d'un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires ou de leurs représentants. Lorsqu'ils en font la demande, toutes explications utiles sur les dépenses de gestion leur sont présentées.

[Art. R353-139](#) ➡ Un constat de l'état du local, dressé contradictoirement à l'entrée dans les lieux, doit être annexé au bail. A la sortie, un constat est établi dans les mêmes conditions.

[Art. R353-140](#) ➡ En application des dispositions de l'article [L. 353-7](#) du code précité, à la date d'entrée en vigueur de la convention passée en application de l'article [R. 353-127](#) (b et c), le bailleur propose au locataire ou occupant de

bonne foi dans les lieux un projet de bail auquel sont annexés une copie de ladite convention ainsi que des éléments du barème de l'aide personnalisée au logement.

Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter ce projet de bail qui reproduit en caractères très apparents le texte intégral de l'article L. 353-7 précité et qui fait l'objet d'une notification aux intéressés dans les conditions fixées par les conventions.

Sous réserve des dispositions de l'article R. 353-141 ci-dessous, le bail prend effet à compter de la date d'achèvement des travaux.

Art. R353-141 → Pour les logements dont la construction a été financée dans les conditions prévues au livre III (titre Ier) ou au livre IV du *Code de la construction et de l'habitation* et dans le cas où ces logements font l'objet de travaux justifiés par des considérations de sécurité, de salubrité, ou de mise aux normes minimales d'habitabilité, le bailleur présente aux locataires concernés un projet de bail, conforme aux dispositions prévues à l'alinéa 1er de l'article R. 353-140 ci-dessus, et entrant en vigueur après l'achèvement des travaux. Ce projet de bail reproduit en caractère très apparents le texte intégral de l'article L. 353-8 et fait l'objet d'une notification aux intéressés dans les conditions fixées par les conventions.

Art. R353-142 → Pour les logements régis par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, le projet de bail mentionné à l'article R. 353-140 ci-dessus doit en outre reproduire, en caractères très apparents, le texte intégral de l'article L. 353-9 du code précité.

Art. R353-143 → Pour l'exécution des travaux ne nécessitant pas le départ des occupants, le bailleur se conforme, selon le cas, aux dispositions de l'article 14 modifié de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 susvisée ou de l'article 2 modifié de la loi n. 67-561 du 12 juillet 1967 susvisée.

Art. R353-144 → Lorsque les travaux rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement de l'occupant et de sa famille et nécessitent l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur met provisoirement à la disposition des occupants concernés des logements répondant aux conditions prévues par l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

Art. R353-145 → Les bailleurs sont tenus envers les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement, de fournir toutes les informations et justifications nécessaires à l'établissement du droit à l'aide personnalisée au logement, ainsi qu'à la liquidation et au versement de celle-ci, dans les conditions définies par les directives du conseil de gestion du fonds national d'aide au logement, conformément aux dispositions de la convention nationale prévue à l'article L. 351-8 du code précité.

Art. R353-146 → En application de l'article L. 353-5 du code précité, les logements conventionnés doivent être maintenus à usage locatif pendant toute la durée de la convention. Toutefois, lorsque le propriétaire est une personne physique, les conventions fixent les conditions dans lesquelles ledit propriétaire peut occuper ou faire occuper par son conjoint, ses ascendants ou descendants, à titre de résidence principale, les logements conventionnés.

Art. R353-147 → En cas de mutation d'un ou de plusieurs logements conventionnés, le ou les nouveaux propriétaires notifient leur identification aux locataires et aux organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement dans les conditions prévues par les articles 5 ou 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié.

Art. R353-148 → Lorsque la vente d'un appartement et de ses locaux accessoires, situés dans un immeuble ou partie d'immeuble ayant fait l'objet d'une convention, est la première, depuis la division par appartements dudit immeuble, à porter sur ces seuls biens, le locataire dans les lieux est admis à faire valoir le droit de préférence prévu par l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 et son décret d'application, dans les conditions définies par les conventions.

Art. R353-149 → Lorsque la convention porte sur plus de dix logements et dans le cas où ce programme fait l'objet d'une mise en copropriété, la gestion des logements conventionnés devra obligatoirement en être confiée à l'une des personnes mentionnées à l'arrêté du 9 mars 1978 portant agrément de personnes ou organismes habilités à gérer des immeubles faisant l'objet d'une convention régie par les articles L. 353-1 à L. 353-13 du code précité.

Art. R353-150 → Sous réserve des dispositions de l'article R. 353-148 ci-dessus, les conventions peuvent être révisées tous les trois ans à la demande de l'une ou l'autre partie. Les frais de publication sont pris en charge par la partie qui sollicite la révision.

Art. R353-151 → Les conventions fixent les cas de résiliation aux torts du bailleur pour lesquels il peut être fait application des dispositions de l'article L. 353-6 du code précité.

Elles fixent également les sanctions encourues pour non-respect des engagements contractuels.

Art. R353-152 → Le ministre chargé du logement ou son représentant s'assure de la publication des conventions au fichier immobilier ou de leur inscription au livre foncier, et en informe les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement.

Section 7 : Conventions passées entre l'Etat, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article L353-13 portant sur les logements-foyers visés par l'article L351-2 (5°)

Sous-section 1 : Logements-foyers autres que les logements-foyers dénommés résidences sociales.

Art. R353-154 → Les articles L. 353-1 à L. 353-13 du *Code de la construction et de l'habitation* sont applicables aux logements-foyers assimilés à des logements à usage locatif en application du 5 de l'article L. 351-2 dudit code et de la section IV du chapitre 1er du présent titre, sous réserve des dispositions de la présente section.

Art. R353-155 → Pour l'application de l'article L. 353-2 du *Code de la construction et de l'habitation* :

1. Sont assimilés au bailleur le propriétaire du logement-foyer s'il en assure la gestion et, dans le cas contraire, le propriétaire et le gestionnaire, qui a conclu avec le propriétaire un contrat de location des locaux ;
2. Est assimilée au locataire et dénommée occupant, toute personne physique résidant dans un logement-foyer, titulaire d'un titre d'occupation.

Ce titre est consenti par le gestionnaire dans les conditions définies à l'article R. 353-165 ci-dessous ; il ne peut être accessoire à un contrat de travail.

Art. R353-156 → La convention prévue à l'article L. 353-2 du code précité régit la part de la redevance qui, contrepartie de l'occupation du logement, est assimilable au loyer et aux charges locatives.

Art. R353-157 → La part de la redevance définie à l'article R. 353-156 ci-dessus est seule prise en compte pour l'application du barème de l'aide personnalisée au logement.

Elle est calculée sur la base de deux éléments équivalents l'un au loyer, l'autre au charges locatives.

Art. R353-158 → L'élément équivalent au loyer tient compte :

1. Des frais financiers annuels afférents à l'immeuble qui recouvrent le remboursement ;
- Des charges afférentes à l'ensemble des emprunts contractés pour la construction, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration du logement-foyer ;

Des frais généraux du propriétaire ;

De la provision pour grosses réparations au sens de l'article 606 du *Code civil* ;

Du montant de la prime d'assurance de l'immeuble ;

2. Des frais de fonctionnement du logement-foyer, à l'exclusion de ceux qui concernent l'amortissement du mobilier, l'action socio-éducative, le fonctionnement du centre de soins et les dépenses de blanchissage, à savoir :

Frais de siège du gestionnaire ;

Frais fixes de personnel administratif ;

Provision pour gros entretien en application des articles 1719, 1720 et 1721 du *Code civil* et frais de personnel et de fournitures afférents à ces travaux ainsi que toutes dépenses de menu entretien au sens des articles 1754 et 1755 du *Code civil*.

Art. R353-159 → L'élément équivalent aux charges locatives englobe les taxes locatives et fournitures individuelles au sens de l'article 38 de la loi susvisée du 1er septembre 1948, à l'exclusion des dépenses relatives à l'amortissement du mobilier, à l'action socio-éducative, au fonctionnement du centre de soins et au service de blanchissage.

Art. R353-160 → Dans la mesure où le gestionnaire ne peut justifier par la comptabilité de l'établissement les éléments entrant dans le calcul du montant de l'équivalence de loyer et des charges locatives, la convention peut prévoir qu'à titre transitoire ce montant est établi en appliquant à la redevance un abattement forfaitaire dont elle précise le taux.

Art. R353-161 → La durée de la convention ne peut être inférieure à un an. La convention est renouvelable par tacite reconduction pour la même durée sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre partie dans les conditions fixées par la convention.

La convention conclue par application de l'article L. 353-2 du Code de la construction et de l'habitation doit être conforme à l'une des conventions types annexées au présent article.

Art. R353-162 ➔ L'article L. 353-3 du code précité n'est pas applicable aux conventions conclues en application de la présente section.

Art. R353-163 ➔ Les logements-foyers faisant l'objet d'une convention conclue dans les conditions de la présente section doivent, jusqu'à la date prévue pour son expiration, être mis à la disposition des occupants conformément à ladite convention et dès la date de signature de celle-ci.

Art. R353-164 ➔ En cas de résiliation par l'Etat aux torts du bailleur de la convention conclue en application de la présente section, sous réserve du respect par l'occupant des obligations prévues par le titre d'occupation, il n'est rien changé aux stipulations de ce titre.

Toutefois, à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, l'aide personnalisée au logement n'est plus applicable aux logements-foyers concernés et la redevance exigible déterminée dans les conditions fixées par la convention est diminuée du montant de l'aide qui aurait été due au titre de l'occupation de ces logements, prise en charge par le bailleur.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la signature d'une nouvelle convention.

Art. R353-164-1 ➔ Pour l'application des articles L. 353-7 et L. 353-8 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque, à la date d'entrée en vigueur de la convention, le logement-foyer est occupé, le bailleur doit proposer aux occupants un titre d'occupation conforme aux stipulations de la convention. Il doit également proposer ce titre d'occupation à tout nouvel occupant.

Ce titre doit reproduire obligatoirement les dispositions relatives :

A la durée minimale du titre d'occupation et aux modalités selon lesquelles ce titre peut être résilié ou reconduit à la volonté de l'occupant pendant la durée de la convention, sous réserve des règles spécifiques d'accueil propres au logement-foyer ;

Aux modalités de mise en oeuvre de la clause résolutoire du titre d'occupation ;

Au montant de la part de la redevance assimilable aux loyers et aux charges locatives, des cautionnements et les modalités de leur évolution ;

A la détermination de l'équivalence de loyer et de charges locatives ;

Aux conditions de relogement provisoire pendant la durée des travaux.

Ce titre doit également préciser le montant de la redevance.

L'occupant dispose d'un délai d'un mois pour accepter le titre d'occupation ; au terme de ce délai les dispositions de la convention s'appliquent de plein droit, sous réserve des contrats en cours.

Sous-section 2 : Logements-foyers dénommés résidences sociales.

Art. R353-165 ➔ Les articles L. 353-1 à L. 353-13 sont applicables aux résidences sociales mentionnées à l'article R. 351-55 et assimilées à des logements à usage locatif en application du 5° de l'article L. 351-2 et de la section IV du chapitre Ier du présent titre sous réserve des dispositions de la présente sous-section.

Art. R353-165-1 ➔ Pour l'application de l'article L. 353-2 : 1° Le bailleur propriétaire de la résidence sociale ainsi que, s'il y a lieu, le gestionnaire ayant conclu avec celui-ci un contrat de location sont habilités à conclure la convention prévue à cet article. Le gestionnaire ou le propriétaire, s'il en assure lui-même la gestion, doit au préalable avoir reçu l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4. 2° Est assimilé au locataire et dénommée résident, la personne physique titulaire d'un titre d'occupation. Ce titre, auquel est annexé le règlement intérieur de la résidence sociale, est consentie par le gestionnaire dans les conditions définies à l'article R. 353-165-10 ; il ne peut être accessoire à un contrat de travail.

Art. R353-165-2 ➔ La convention conclue en application de l'article L. 353-2 doit être conforme à la convention type annexée au présent article.

Art. R353-165-3 ➔ La convention régit la part de la redevance qui, contrepartie de l'occupation des locaux, est assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables.

Cette part est seule prise en compte pour l'application du barème de l'aide personnalisée au logement.

Elle est calculée sur la base de deux éléments équivalant l'un au loyer, l'autre aux charges locatives récupérables.

Art. R353-165-4 → I. - L'élément équivalant au loyer constitue la participation du résident aux charges financières annuelles afférentes à l'immeuble.

Les charges recouvrent :

a) Le remboursement :

- des charges afférentes à l'ensemble des dépenses effectuées pour la construction, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration de la résidence sociale ;
- des frais généraux du propriétaire ;
- de la provision pour grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil ;
- du montant de la prime d'assurance de l'immeuble ;
- de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

b) Les frais de fonctionnement relatifs à la résidence sociale, à savoir :

- les frais de siège du gestionnaire ;
- les frais fixes de personnel administratif ;
- toutes dépenses de menu entretien au sens des articles 1754 et 1755 du Code civil ;
- la provision pour gros entretien en application des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil et les frais de personnel et de fournitures afférents à ces travaux.

En sont exclus les frais relatifs à l'amortissement du mobilier.

II. - L'élément équivalant aux charges locatives récupérables, sommes accessoires au loyer principal, et pris en compte forfaitairement, est exigible en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;
- du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le résident profite directement.

En sont exclues les dépenses relatives à l'amortissement du mobilier, à l'action socio-éducative et au service de blanchissage.

La liste de ces charges est fixée dans la convention type.

Art. R353-165-5 → La durée de la convention ne peut être inférieure à neuf ans. La convention est renouvelable par tacite reconduction pour des périodes triennales, sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre partie dans les conditions fixées par la convention type.

Pendant la durée de la convention, le préfet du département d'implantation de la résidence sociale est tenu informé des modifications apportées au contrat de location conclu entre le propriétaire et le gestionnaire de la résidence sociale. Ces modifications ne peuvent conduire à remettre en cause les engagements pris dans la convention.

Art. R353-165-6 → Le gestionnaire justifie, par la comptabilité de l'établissement, les éléments entrant dans le calcul du montant de l'équivalence de loyer, des charges locatives récupérables ainsi que des prestations annexes mentionnées dans la convention type.

Chaque année au 15 mai, le gestionnaire adresse au préfet du département d'implantation de la résidence sociale les différents documents destinés au suivi de l'exécution de la convention, et mentionnés dans la convention type.

Art. R353-165-7 → Les dispositions de l'article L. 353-17 sont applicables aux conventions conclues en application de la présente sous-section.

Art. R353-165-8 → La convention conclue dans les conditions de la présente sous-section est communiquée aux résidents qui en font la demande.

Art. R353-165-9 → En cas de non-respect par le gestionnaire des engagements prévus dans la convention, le préfet du département d'implantation de la résidence sociale peut retirer l'agrément prévu à l'article R. 353-165-1 suivant les modalités fixées par la convention type.

Entre la notification de la décision de retrait d'agrément et la date d'effet de cette décision, un avenant à la convention est signé avec un nouveau gestionnaire bénéficiant d'un agrément.

Art. R353-165-10 → Le gestionnaire s'engage à proposer aux résidents dans les lieux à la date d'entrée en vigueur de la convention, ainsi qu'à tout entrant dans la résidence sociale, un titre d'occupation, établi par écrit, conforme aux stipulations de la convention afférentes à ce titre et cosigné par les deux parties.

Ce titre est conclu pour une durée d'un mois, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes de même durée.

Le résident déjà dans les lieux dispose d'un délai d'un mois pour accepter le titre d'occupation ; au terme de ce délai, les dispositions de la convention s'appliquent de plein droit, sous réserve des contrats en cours.

Art. R353-165-11 ➡ Le gestionnaire ne peut résilier le titre d'occupation que pour l'un des motifs suivants :

- 1° Inexécution par le résident de l'une des obligations lui incombant en application du titre d'occupation ou manquement grave ou répété au règlement intérieur ;
- 2° Fait pour le résident de ne plus remplir les conditions d'admission dans la résidence sociale ;
- 3° Cessation totale de l'activité de la résidence.

Art. R353-165-12 ➡ Lorsque la résidence sociale doit faire l'objet de travaux d'amélioration, le gestionnaire doit informer les résidents conformément aux dispositions de la convention type.

Si les travaux nécessitent l'évacuation temporaire des résidents, le gestionnaire est tenu de les reloger temporairement et, en cas de diminution des capacités d'accueil, de proposer des solutions de relogement. Les modalités de ces relogements sont précisées dans la convention type.

Un mois avant la date d'achèvement des travaux, le gestionnaire notifie par lettre recommandée avec accusé de réception aux résidents dans les lieux, ou susceptibles d'être réintégrés à la suite d'un relogement temporaire, le montant de la nouvelle redevance applicable dès l'achèvement des travaux.

Section 8 : Conventions conclues en application de l'article L351-2 (3°) entre l'Etat et les personnes physiques bénéficiaires d'un prêt aidé à l'accession à la propriété et mentionnées à l'article R331-41 (3°).

Art. R353-166 ➡ Les conventions conclues en application de l'article L. 351-2 (3°) entre l'Etat et les personnes physiques bénéficiaires d'un prêt aidé à l'accession à la propriété et mentionnées à l'article R. 331-41 (3°) doivent être conformes à la convention type reproduite en annexe du présent code.

Art. R353-167 ➡ Les conventions se renouvellent pour des périodes triennales, sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre partie. Selon le cas, la dénonciation est notifiée par acte administratif, notarié ou extrajudiciaire, au moins six mois avant leur date d'expiration.

Art. R353-168 ➡ Les logements sont loués nus à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location, sauf au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article L. 443-1 du Code de l'action sociale et des familles.

Les logements sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé en application de l'article R. 331-20.

Art. R353-169 ➡ Le bailleur est tenu de proposer au locataire un contrat de location conforme à la convention.

Le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans. Toutefois, s'il est conclu avant le 30 juin suivant le troisième anniversaire de la prise d'effet de la convention, sa durée est égale à la période restant à courir jusqu'à la date du 30 juin mentionnée ci-dessus. Pendant la durée de la convention, sous réserve du respect des obligations définies par l'article 18 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982, le contrat de location se renouvelle pour des périodes triennales, sauf refus du locataire notifié dans les conditions prévues par la convention. En cas de vacance intervenant au cours du contrat de location, le nouveau locataire est substitué de plein droit à l'ancien locataire.

Art. R353-170 ➡ Le locataire peut donner congé à tout moment, dans les conditions définies par la convention.

Art. R353-171 ➡ Le bailleur peut demander au locataire, lors de la signature du contrat de location, le versement d'un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal.

Art. R353-172 ➡ Le loyer maximum applicable aux logements conventionnés dont la valeur est déterminée par mètre carré de surface habitable, ainsi que les conditions de son évolution, sont fixés par la convention.

Art. R353-173 ➡ Le loyer pratiqué, dont la valeur est fixée au mètre carré de surface habitable, peut évoluer selon les modalités fixées par la convention et dans la limite des dispositions prises en application du titre IV de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982.

Art. R353-174 ➡ Le loyer est payable par fraction mensuelle à terme échu.

[Art. R353-175](#) ➔ Le bailleur est tenu, envers les organismes chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement, de fournir toutes les informations et justifications nécessaires à l'établissement du droit à l'aide personnalisée au logement, à la liquidation et au versement de celle-ci, dans les conditions définies par la convention.

[Art. R353-176](#) ➔ Les conventions peuvent être révisées à la demande de l'une ou l'autre partie.

[Art. R353-177](#) ➔ La convention fixe les sanctions encourues pour le non-respect des engagements contractuels.

[Art. R353-178](#) ➔ Le préfet s'assure de la publication des conventions au fichier immobilier ou de leur inscription au livre foncier.

Section 9 : Conventions conclues en application de l'article L351-2 (3) entre l'Etat et les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la rénovation urbaine et la restauration immobilière dans le cadre des opérations qui leur sont confiées par des collectivités publiques.

[Art. R353-189](#) ➔ Les conventions passées en application des dispositions de l'article **L. 351-2 (3°)** entre l'Etat et les sociétés anonymes d'économie mixte ayant pour objet statutaire la rénovation urbaine et la restauration immobilière dans le cadre des opérations qui leur sont confiées par les collectivités publiques doivent être conformes à la convention type annexée à l'article **R. 353-190**.

Seules peuvent bénéficier des dispositions de la présente section les sociétés qui, pour la durée de leur intervention, ont obtenu de la collectivité locale la garantie de l'équilibre d'exploitation du programme qui leur a été confié.

[Art. R353-190](#) ➔ La convention ci-annexée s'applique aux logements à usage locatif appartenant aux sociétés anonymes d'économie mixte mentionnées à l'article **R. 353-189** lorsqu'ils donnent lieu à des prêts aidés par l'Etat définis par les articles **R. 331-1** à **R. 331-31** :

- a) Soit pour leur construction ;
- b) Soit pour leur acquisition et amélioration.

[Art. R353-191](#) ➔ Les dispositions des articles **R. 353-60** à **R. 353-61**, **R. 353-66** à **R. 353-68**, **R. 353-70** à **R. 353-76**, **R. 353-79** à **R. 353-81** et **R. 353-83** à **R. 353-88** sont applicables à la convention annexée à l'article **R. 353-190**.

[Art. R353-192](#) ➔ La gestion des logements faisant l'objet d'une convention annexée à l'article **R. 353-190** sera assurée selon les modalités prévues par la convention type annexée à l'article **R. 353-190**.

[Art. R353-193](#) ➔ Les conventions fixent le pourcentage des logements conventionnés que les bailleurs s'engagent à réserver lors de la mise en location des logements et au fur et à mesure des vacances au profit des personnes et des familles répondant à des critères de priorité définis par arrêté préfectoral.

Ces familles sont désignées par le préfet sur la base d'une liste établie par les services préfectoraux à partir des demandes de logement déposées à la mairie du domicile du demandeur ou auprès des bailleurs.

[Art. R353-194](#) ➔ Un pourcentage de l'ensemble des logements conventionnés doit être occupé par les personnes ou les familles dont les ressources sont inférieures à un montant déterminé par le préfet. Ce pourcentage est fixé par les conventions.

[Art. R353-195](#) ➔ Les conventions fixent les conditions d'occupation des logements, conformément à celles prévues par l'article **R. 441-3**.

Lors de la mise en service et au fur et à mesure des vacances, les logements sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé dans les conditions prévues par l'article **R. 331-20**.

[Art. R353-196](#) ➔ Lorsque le programme a pour objet principal le relogement de personnes ou de familles rendu nécessaire par la réalisation d'une opération d'aménagement urbain qui lui a été confiée par ailleurs par une collectivité locale, le bailleur, en application des obligations qui lui incombent pour la réalisation de cette opération, procédera en priorité au relogement des personnes dont le logement est compris dans le périmètre de cette opération. Dans ce cas, les conventions fixent les conditions d'exonération à l'obligation de réservation définie à l'article **R. 353-193** et à la mise en oeuvre du pourcentage mentionné à l'article **R. 353-194**.

Les personnes qui bénéficient d'un relogement prioritaire dans les conditions de l'alinéa 1er ci-dessus ne sont pas soumises au plafond de ressources prévu à l'article **R. 331-20**.

Art. R353-197 ➡ En application des dispositions de l'article L. 353-7, à la date d'entrée en vigueur de la convention, le bailleur propose au locataire ou occupant de bonne foi dans les lieux un projet de bail auquel sont annexés une copie de ladite convention ainsi que des éléments du barème de l'aide personnalisée au logement.

Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter ce projet de bail qui reproduit en caractères très apparents le texte intégral de l'article L. 353-7 et qui fait l'objet d'une notification aux intéressés dans les conditions fixées par les conventions.

Pour les logements mentionnés à l'article R. 353-190 b) le bail prend effet à compter de la date d'achèvement des travaux.

Art. R353-198 ➡ Pour les logements mentionnés au dernier alinéa de l'article R. 353-197, dont la construction a été financée dans les conditions prévues à l'article R. 311-1 (alinéas 2, 3 et 4), de la loi du 21 juillet 1950 et de l'article 269 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, et dans le cas où ces logements font l'objet de travaux justifiés par des considérations de sécurité, de salubrité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité, le bailleur présente aux locataires concernés un projet de bail, conforme aux dispositions prévues à l'alinéa 1er dudit article, et entrant en vigueur après l'achèvement des travaux.

Ce projet de bail reproduit en caractères très apparents le texte intégral de l'article L. 353-8 et fait l'objet d'une notification aux intéressés dans les conditions fixées par les conventions.

Art. R353-199 ➡ Pour les logements régis par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 le projet de bail mentionné à l'article R. 353-197 doit, en outre, reproduire, en caractère très apparents, le texte intégral de l'article L. 353-9.

Section 10 : Conventions conclues en application de l'article L351-2 (3°) entre l'Etat et les personnes physiques ou morales bénéficiaires de prêts prévus par la sous-section IV bis de la section II du chapitre I du titre III du livre III.

Art. R353-200 ➡ Les conventions conclues en application de l'article L. 351-2 (3°) entre l'Etat et les personnes physiques ou morales bénéficiaires de prêts prévus par la sous-section 4 bis de la section II du chapitre 1er du titre III du livre III doivent être conformes à la convention type reproduite en annexe du présent code.

Les conventions ne peuvent être conclues que pour des logements vacants.

Art. R353-201 ➡ Les conventions se renouvellent pour des périodes triennales, sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre partie. Selon le cas, la dénonciation est notifiée par acte administratif, notarié ou extrajudiciaire, au moins six mois avant leur date d'expiration.

Art. R353-202 ➡ Les logements sont loués nus à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location sauf au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article L. 443-1 du Code de l'action sociale et des familles.

Les logements sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé en application de l'article R. 331-42.

Art. R353-203 ➡ Le bailleur est tenu de proposer au locataire un contrat de location conforme à la convention.

Art. R353-204 ➡ Lorsque le bailleur n'est pas un organisme d'habitations à loyer modéré, le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans. Toutefois, s'il est conclu avant le 30 juin suivant le troisième anniversaire de la prise d'effet de la convention, sa durée est égale à la période restant à courir jusqu'à la date du 30 juin mentionnée ci-dessus. Pendant la durée de la convention, sous réserve du respect des obligations définies par l'article 18 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982, le contrat de location se renouvelle pour des périodes triennales, sauf refus du locataire notifié dans les conditions prévues par la convention. En cas de vacance intervenant au cours du contrat de location, le nouveau locataire est substitué de plein droit à l'ancien locataire.

Lorsque le bailleur est un organisme d'habitations à loyer modéré, les dispositions de l'article L. 353-15 sont applicables aux locataires.

Art. R353-205 ➡ Une copie de la convention doit être tenue en permanence à la disposition des locataires, ou de leurs associations, dans les conditions fixées par la convention.

Art. R353-206 ➡ Le locataire peut donner congé à tout moment, dans les conditions définies par la convention.

Art. R353-207 ➡ Le bailleur peut demander au locataire, lors de la signature du contrat de location, le versement d'un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal.

Art. R353-208 ➡ Le loyer maximum applicable aux logements conventionnés, dont la valeur est fixée, pour les organismes d'habitations à loyer modéré, au mètre carré de surface utile, résultant de l'application du 1° et du 2° de l'article R. 353-16, ou, pour les autres bailleurs, au mètre carré de surface habitable, ainsi que les conditions de son évolution sont fixés par la convention.

Art. R353-209 ➡ Les loyers pratiqués, dont la valeur est fixée, selon les cas, au mètre carré de surface utile ou au mètre carré de surface habitable selon les mêmes modalités que les loyers maxima définis à l'article R. 353-208, peuvent évoluer selon les modalités fixées par la convention et dans la limite des dispositions prises en application du titre IV de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982.

Art. R353-210 ➡ Le loyer est payable par fraction mensuelle à terme échu.

Art. R353-211 ➡ Les bailleurs sont tenus, envers les organismes chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement, de fournir toutes les informations et justifications nécessaires à l'établissement du droit à l'aide personnalisée au logement, à la liquidation et au versement de celle-ci, dans les conditions définies par la convention.

Art. R353-212 ➡ Les conventions peuvent être révisées à la demande de l'une ou l'autre partie.

Art. R353-213 ➡ La convention fixe les sanctions encourues pour le non-respect des engagements contractuels.

Art. R353-214 ➡ Le préfet s'assure de la publication des conventions au fichier immobilier ou de leur inscription au livre foncier.

Titre VI : Organismes consultatifs et organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement.

Chapitre Ier : Conseil national de l'habitat.

Art. R*361-1 ➡ Il est institué auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation un Conseil national de l'habitat.

Art. R*361-2 ➡ Le ministre chargé du logement peut recueillir l'avis du Conseil national de l'habitat sur toute question relative à la politique du logement.

Le Conseil national de l'habitat est consulté sur le barème de l'aide personnalisée au logement, sur sa révision annuelle et, d'une façon générale, sur toute mesure relative à ses modalités de financement et de versement.

Il est également consulté sur les mesures destinées à favoriser la mixité sociale ou à réhabiliter l'habitat existant ainsi que sur les modifications des régimes d'aides directes ou indirectes de l'Etat à l'accession à la propriété.

Art. R*361-3 ➡ Le président et le vice-président du Conseil national de l'habitat sont nommés par le ministre chargé de la construction et de l'habitation après consultation du ministre chargé des affaires sociales. Le vice-président est choisi parmi les membres du Conseil national de l'habitat énumérés à l'article R. 361-4 ci-après.

Art. R*361-4 ➡ Le Conseil national de l'habitat comprend, outre son président : a) Pour l'administration : -deux membres représentant le ministre chargé de la construction et de l'habitation ; -un membre représentant le garde des sceaux, ministre de la Justice ; -un membre représentant le ministre de l'Intérieur et de la Décentralisation ; -un membre représentant le ministre chargé de l'Economie ; -un membre représentant le ministre chargé du Budget ; -un membre représentant le ministre chargé de la Consommation ; -trois membres représentant le ministre chargé des Affaires sociales dont un en sa qualité de ministre chargé des personnes immigrées ; -un membre représentant le ministre chargé de l'Agriculture ; -un membre représentant le ministre chargé des Droits de la femme. b) Pour les élus de la nation et des collectivités locales, huit membres, à savoir : -un député désigné par l'Assemblée nationale ; -un sénateur désigné par le Sénat ; -deux conseillers généraux désignés par l'association des présidents des conseils généraux de France ; -trois maires désignés par l'association des maires de France ; -un président de conseil régional désigné par le ministre chargé de la construction et de l'habitation. c) Pour les constructeurs, les maîtres d'oeuvre et les entreprises du Bâtiment, les gestionnaires de logements, les établissements financiers, les organismes d'allocations familiales, le notariat, trente et un membres représentant respectivement : -le Conseil national de l'ordre des architectes ; -le Conseil supérieur de l'ordre des géomètres experts ; -le Conseil supérieur du

notariat ; -l'Union nationale des fédérations d'organismes d'HLM ; -la Fédération nationale des offices publics de l'habitat ; -la Fédération nationale des sociétés anonymes et fondations d'HLM ; -la Fédération des sociétés de crédit immobilier de France ; -la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM ; -la Fédération nationale des sociétés d'économie mixte, de construction, d'aménagement et de rénovation ; -l'Union nationale interprofessionnelle du logement ; -la Fédération nationale des promoteurs constructeurs ; -le Syndicat national des constructeurs de maisons individuelles ; -la Confédération nationale des administrateurs de biens ; -la Fédération nationale des centres pour la protection, l'amélioration, la conservation et la transformation de l'habitat ancien ; -la Fédération nationale des agents immobiliers ; -la Fédération nationale du Bâtiment ; -la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du Bâtiment ; -la Fédération nationale de l'habitat rural et de l'aménagement du territoire rural ; -l'Union nationale de la propriété immobilière ; -la Caisse nationale des allocations familiales (deux membres) ; -la Caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles ; -la Banque de France ; -le Crédit foncier de France ; -la Caisse des dépôts et consignations ; -la Caisse nationale de crédit agricole ; -la Confédération nationale du crédit mutuel ; -l'Union nationale des caisses d'épargne de France ; -l'Association française des banques ; -l'organe central des caisses d'épargne et des banques populaires ; -la Fédération française des sociétés d'assurances. d) Pour les usagers, douze membres représentant : -l'Union nationale des associations familiales ; -la Fédération nationale des associations familiales rurales ; -la Confédération générale du logement ; -la Confédération nationale du logement ; -l'Union féminine, civique et sociale ; -la Confédération syndicale des familles ; -la Confédération syndicale du cadre de vie ; -la Confédération générale du travail ; -la Confédération générale du travail Force ouvrière ; -la Confédération française démocratique du travail ; -la Confédération française des travailleurs chrétiens ; -la Confédération générale des cadres. e) Pour les associations d'insertion et de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, quatre membres, à savoir : -deux membres représentant l'Union nationale interfédérale des oeuvres et organismes privés sanitaires et sociaux ; -un membre représentant Aide à toute détresse Quart-Monde (ATD Quart-Monde) ; -un membre représentant Droit au logement (DAL). f) Six personnalités choisies en raison de leur compétence par le ministre chargé de la construction et de l'habitation. Les membres mentionnés aux c, d et e du présent article sont désignés par l'organisme qu'ils représentent. Des suppléants des membres mentionnés aux b, c, d et e sont désignés en nombre égal et dans les mêmes conditions que les titulaires.

Nota :

Art. R*361-5 ➡ Pour l'étude de certaines questions particulières, le Conseil national peut s'adjoindre, avec voix consultative, des personnalités choisies en raison de leur compétence et de leur activité.

Un représentant de chacun des départements ministériels non mentionnés au a de l'article R. 361-4 peut être appelé à prendre part, avec voix délibérative, à l'examen des questions qui concernent son département.

Art. R*361-6 ➡ A l'exception des représentants des ministres mentionnés au a de l'article R. 361-4 ci-dessus, les membres du Conseil national de l'habitat et leurs suppléants sont nommés pour trois ans par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Leur mandat [*durée*] est renouvelable. Toute personne ayant perdu la qualité en raison de laquelle elle a été nommée cesse d'appartenir au Conseil national. Son remplaçant est nommé pour la durée du mandat restant à courir.

Art. R*361-7 ➡ Le Conseil national de l'habitat se réunit au moins une fois par an.

Il comprend un bureau, une commission permanente, et des commissions spécialisées.

Art. R*361-8 ➡ Le bureau est composé du président, du vice-président et des présidents des commissions spécialisées. Un fonctionnaire, nommé par le ministre chargé de la construction et de l'habitation, exerce les fonctions de secrétaire général.

Le bureau organise les travaux du conseil et des commissions.

Art. R*361-9 ➡ La commission permanente est spécialement chargée de suivre les évolutions constatées dans les domaines de la compétence du Conseil. Elle est consultée, en cas d'urgence, sur les textes réglementaires intéressant ces domaines.

Elle est présidée par le président du Conseil national de l'habitat.

Cette commission est composée :

- de deux représentants du ministre chargé de la construction et de l'habitation ;
- du représentant du ministre chargé de l'économie ;
- du représentant du ministre chargé du budget ;
- de deux représentants du ministre chargé des affaires sociales ;
- du représentant de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'HLM ;

- du représentant de l'Union nationale interprofessionnelle du logement ;
- du représentant de la Fédération nationale des promoteurs constructeurs ;
- du représentant du Syndicat national des constructeurs de maisons individuelles ;
- du représentant du Crédit foncier de France ;
- du représentant de la Caisse des dépôts et consignations ;
- du représentant de l'Union nationale des caisses d'épargne de France ;
- du représentant de l'Association française des banques ;
- du représentant de la Confédération générale du logement ;
- du représentant de la Caisse nationale des allocations familiales ;
- du représentant de la Confédération nationale du logement ;
- d'un maire ;
- d'un conseiller général.

Art. R*361-10 ➡ Chacune des commissions spécialisées comprend :

a) Les membres du Conseil national mentionnés au a de l'article R. 361-4 ;

b) Des membres désignés en conformité avec le règlement intérieur prévu à l'article R. 361-20, par ledit Conseil. Chaque commission élit son président pour un an renouvelable.

Art. R*361-11 ➡ Pour l'étude des problèmes ressortissant à la compétence de plusieurs commissions, le président du Conseil national peut constituer soit à son initiative, soit à la demande du Conseil des commissions temporaires composées de membres des commissions intéressées et dont il désigne le président.

Art. R*361-12 ➡ Le secrétariat du Conseil national est assuré, sous la direction du secrétaire général mentionné à l'article R. 361-8, par la direction de la construction du ministère de l'Urbanisme et du Logement. Il prête son concours au fonctionnement des commissions définies aux articles R. 361-9 et R. 361-10.

Art. R*361-13 ➡ Le Conseil national, son bureau et ses commissions sont convoqués par leur président respectif soit à l'initiative de ce dernier, soit à la demande du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Le Conseil national, sa commission permanente et son bureau ne peuvent valablement délibérer que si la majorité des membres la composant est présente ou représentée. Les délibérations sont prises à la majorité des suffrages. En cas de partage égal, la voix du président est prépondérante.

Art. R*361-14 ➡ Toute personne qui, sans excuse valable, a été absente à trois séances consécutives des commissions peut être déclarée démissionnaire d'office par le ministre chargé de la construction et de l'habitation. Le siège vacant est pourvu dans un délai de quatre mois.

Art. R*361-15 ➡ Chaque commission peut faire des propositions sur les questions entrant dans les attributions qui lui sont conférées par le règlement intérieur. Le président du Conseil national ou le ministre chargé de la construction et de l'habitation peut demander que ces propositions fassent l'objet d'une délibération du Conseil national.

Art. R*361-16 ➡ Chaque affaire soumise au Conseil national ou à l'une de ses commissions fait l'objet d'un rapport. Les rapports sont présentés soit par un membre de la formation délibérante, soit par un rapporteur désigné par le président de cette formation.

Ces rapporteurs ont voix délibérative pour les affaires qu'ils rapportent.

Art. R*361-17 ➡ Les rapporteurs peuvent bénéficier d'indemnités de vacations dans les conditions fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé du budget.

Art. R*361-18 ➡ Les membres du Conseil national peuvent bénéficier du remboursement de leurs frais de déplacement dans les conditions prévues par le décret n° 68-724 du 7 août 1968 fixant les conditions de remboursement des frais occasionnés par les déplacements des agents de l'Etat et autres personnes qui collaborent aux conseils, comités, commissions et autres organismes consultatifs qui apportent leurs concours à l'Etat.

Art. R*361-19 ➡ Les frais de fonctionnement du Conseil national, notamment les dépenses de secrétariat et les vacations versées aux rapporteurs, sont supportés par le ministère de l'Urbanisme et du Logement.

Art. R*361-20 ➡ Le Conseil national établit un règlement intérieur qui est soumis à l'approbation du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Chapitre II : Comité régional de l'habitat.

Section 1 : Compétences.

Art. R362-1 ➡ Le comité régional de l'habitat émet chaque année, sur la base d'un rapport présenté par le préfet de région, un avis sur : 1° La satisfaction des besoins en logement des différentes catégories de population ; 2° Les orientations de la politique de l'habitat dans la région et des actions engagées par l'Etat et les collectivités territoriales ; 3° La programmation annuelle et pluriannuelle des différentes aides publiques au logement dans la région et la coordination de ces financements, en particulier ceux de l'Etat, de ses établissements publics, des collectivités territoriales et de leurs groupements et de la participation des employeurs à l'effort de construction ; 4° Les modalités d'application dans la région des principes qui régissent l'attribution des logements locatifs sociaux ; 5° Les politiques menées dans la région en faveur du logement des populations défavorisées et des populations immigrées.

Art. R362-2 ➡ Le comité régional de l'habitat est également consulté : 1° Sur le projet de répartition des crédits publics entre les établissements publics de coopération intercommunale et les départements en application du troisième alinéa de l'article L. 301-3, établi chaque année par le préfet de région ; 2° Sur les projets de programmes locaux de l'habitat établis en application de l'article L. 302-2 ; 3° Au vu des bilans triennaux prévus à l'article L. 302-9, sur les projets d'arrêtés prévus à l'article L. 302-9-1 ; 4° Sur toute création, dissolution ou modification de compétences des organismes d'habitations à loyer modéré exerçant ou demandant à être autorisés à exercer leur activité dans la région. Toutefois, l'avis du comité n'est requis ni pour le retrait temporaire d'une ou plusieurs compétences décidé en application des articles L. 422-7, R. 421-13 ou R. 421-60, ni pour la dissolution prononcée en application des articles L. 422-7, L. 422-8 ou L. 422-9 ; 5° Sur les projets de plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées ; 6° Sur les demandes ou modifications des agréments relatifs à la maîtrise d'ouvrage visé à l'article L. 365-2 ; 7° Sur le bilan, présenté par le délégué régional de l'Agence nationale de l'habitat ou son représentant, de l'utilisation des aides régionales versées au parc privé et de celles participant à la lutte contre l'habitat indigne au sein de ce parc, ainsi que de celle des aides aux établissements d'hébergement visées au III de l'article R. 321-12 ; 8° Sur les demandes présentées au ministre chargé du logement en vue d'obtenir l'agrément prévu au X de l'article 199 septuies du Code général des impôts. Le comité régional de l'habitat peut déléguer tout ou partie des compétences prévues aux 2° à 7° du présent article à son bureau ou aux commissions spécialisées mentionnées à l'article R. 362-11.

Section 2 : Composition et fonctionnement.

Art. R362-3 ➡ Le comité régional de l'habitat est présidé par le préfet de région qui peut se faire représenter. Les préfets de département, ou leur représentant, assistent de droit, avec voix consultative, aux séances du comité régional de l'habitat.

Les membres du comité régional de l'habitat sont répartis en trois collèges :

- 1° Un collège de représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements ;
 - 2° Un collège de professionnels intervenant dans les domaines du logement, de l'immobilier, de la construction ou de la mise en oeuvre des moyens financiers correspondants ;
 - 3° Un collège de représentants d'organisations d'usagers, de bailleurs privés, d'associations d'insertion et de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, des partenaires sociaux associés à la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction et de personnalités qualifiées.
- Aucun collège ne peut comprendre plus de la moitié des membres du comité.

Art. R362-4 ➡ Les membres du comité régional de l'habitat sont nommés pour une période de six ans renouvelable par arrêté du préfet de région. Le mandat prend fin si son titulaire perd la qualité au titre de laquelle il a été désigné. Celui-ci est alors remplacé pour la durée du mandat restant à courir.

Des suppléants des membres appartenant aux collèges mentionnés aux 2° et 3° de l'article R. 362-3 peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les titulaires.

Art. R362-5 ➡ Les membres du comité régional de l'habitat mentionnés au 1° de l'article R. 362-3 sont les suivants :
1° Le président du conseil régional ou, en Corse, le président du conseil exécutif de Corse, ou son représentant ;
2° Les présidents des conseils généraux, ou leur représentant ;
3° Les présidents des communautés urbaines, des communautés d'agglomération et des syndicats d'agglomération nouvelle compétents en matière de programme local de l'habitat, ou leur représentant ;
4° Les présidents des communautés de communes ayant conclu une convention de délégation de compétence avec l'Etat en application de l'article L. 301-5-1 du Code de la construction et de l'habitation, ou leur représentant.

Art. R362-6 ➡ Le préfet de région établit la liste des catégories de professionnels mentionnés au 2° de l'article R. 362-3 et le nombre de représentants par catégorie, en fonction de la situation de l'habitat et de l'importance de l'activité exercée par ces professionnels dans la région. Sur proposition, le cas échéant, des organisations professionnelles, il arrête la liste des membres de ce collège.

Art. R362-7 ➡ Le préfet de région établit la liste des catégories d'associations ou d'organismes mentionnés au 3° de l'article R. 362-3 et le nombre de représentants par catégorie. Il arrête la liste des membres de ce collège après y avoir adjoint, en tant que de besoin, des personnalités compétentes dans le domaine de l'habitat.

Art. R362-8 ➡ Le comité régional de l'habitat se réunit au moins une fois par an sur convocation de son président. Le président peut inviter à assister à une séance toute personne dont l'audition lui paraît utile.

Art. R362-9 ➡ En cas de partage égal des voix au sein du comité régional de l'habitat ou du bureau, la voix du président est prépondérante.

Art. R362-10 ➡ Le comité régional de l'habitat crée en son sein un bureau comprenant au moins, outre le président ou son représentant, deux membres de chacun des collèges définis à l'article R. 362-3. Des suppléants sont désignés dans les mêmes conditions que les titulaires. Le bureau organise les travaux du comité et, le cas échéant, des commissions prévues à l'article R. 362-11 et propose au comité un règlement intérieur. Le président ou le bureau peut saisir le comité de toute question entrant dans les compétences énumérées aux articles R. 362-1 et R. 362-2. Le bureau rend compte de son activité au comité régional de l'habitat.

Art. R362-11 ➡ Le comité régional de l'habitat peut créer en son sein des commissions spécialisées. Il en fixe les attributions, qui peuvent porter sur un ou plusieurs domaines de compétence ou sur un territoire déterminé, la durée, la composition et les règles de fonctionnement. Chaque commission, présidée par le préfet de région ou son représentant ou par un préfet de département ou son représentant, comprend au moins deux membres de chacun des collèges définis à l'article R. 362-3 et peut entendre des personnes qualifiées extérieures au comité régional de l'habitat.

Art. R362-12 ➡ Le secrétariat du comité, du bureau et des commissions est assuré par les services de l'Etat compétents en matière de logement.

Chapitre V : Organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement.

Section 1 : Définition des activités conduites en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.

Art. R365-1 ➡ 1° Les activités de maîtrise d'ouvrage mentionnées à l'article L. 365-2 recouvrent : a) Les opérations concourant au développement de l'offre de logement et de l'hébergement mentionnées aux articles R. 331-1 et R. 331-96 ; b) Les opérations d'amélioration de logements et d'établissements d'hébergement mentionnées aux articles R. 321-12 et R. 323-1 ; c) Les opérations d'amélioration de logements réalisées par l'attributaire suite à une réquisition mentionnée à l'article L. 642-1 ; d) La conclusion en qualité de preneur d'un bail à réhabilitation mentionné à l'article L. 252-1 ; e) La conclusion d'un bail dans le cadre d'une convention d'usufruit mentionné à l'article L. 253-1 ; f) L'acquisition d'un fonds de commerce d'hôtel meublé dans les conditions prévues à

l'article R. 381-5. 2° Les activités d'ingénierie sociale, financière et technique mentionnées à l'article L. 365-3 consistent en : a) L'accueil, le conseil, l'assistance administrative et financière, juridique et technique des personnes physiques, propriétaires ou locataires, dont les revenus sont inférieurs à un montant fixé par voie réglementaire, en vue de l'amélioration de leur logement ou de l'adaptation de celui-ci au handicap et au vieillissement ; b) L'accompagnement social effectué pour faciliter l'accès ou le maintien dans le logement, réalisé principalement dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Cet accompagnement consiste notamment en : -l'aide à la définition d'un projet de logement adapté aux besoins et aux ressources des personnes concernées ; -l'aide à l'installation dans un logement par l'assistance à l'ouverture des droits, la mobilisation des aides financières existantes, l'aide à l'appropriation du logement et, le cas échéant, l'assistance à la réalisation des travaux nécessaires pour conférer au logement un caractère décent ; -l'aide au maintien dans les lieux, notamment par l'apport d'un soutien dans la gestion du budget, l'entretien du logement et la bonne insertion des occupants dans leur environnement. A ce titre, les organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 et à l'article L. 322-1 du Code de l'action sociale et des familles, ainsi que ceux qui participent au dispositif de l'article L. 345-2 du même code sont considérés comme détenteurs de l'agrément mentionné à l'article L. 365-3 pour les activités qu'ils exercent. c) L'assistance aux personnes qui forment un recours amiable devant la commission de médiation ou un recours contentieux devant le tribunal administratif aux fins de reconnaissance du droit au logement opposable. Les organismes collecteurs agréés associés de l'Union d'économie sociale du logement mentionnés à l'article L. 313-18 bénéficient de plein droit, sur l'ensemble du territoire national, de l'agrément au titre de cette activité ; d) La recherche de logements en vue de leur location à des personnes défavorisées ; e) La participation aux réunions des commissions d'attribution des organismes d'habitations à loyer modéré mentionnée à l'article L. 441-2 ; 3° Les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionnées à l'article L. 365-4 consistent en : a) La location : -de logements auprès d'organismes agréés au titre de l'article L. 365-2 ou d'organismes d'habitations à loyer modéré en vue de leur sous-location à des personnes défavorisées dans les conditions prévues par l'article L. 442-8-1 ; -de logements à des bailleurs autres que des organismes d'habitations à loyer modéré en vue de leur sous-location à des personnes défavorisées dans les conditions prévues aux articles L. 321-10, L. 321-10-1 et L. 353-20 ; -de logements en vue de l'hébergement de personnes défavorisées dans les conditions de l'article L. 851-1 du Code de la sécurité sociale ; -auprès d'un organisme d'habitations à loyer modéré d'un hôtel destiné à l'hébergement, mentionnée au 8° de l'article L. 421-1, au onzième alinéa de l'article L. 422-2 ou au 6° de l'article L. 422-3 ; -de structures destinées à l'hébergement auprès d'un organisme agréé au titre de l'article L. 365-2 ; b) La gérance de logements du parc privé ou du parc public, selon les modalités prévues à l'article L. 442-9 ; c) La gestion de résidences sociales mentionnée à l'article R. 353-165-1. Les organismes exerçant les activités de maîtrise d'ouvrage prévues au 1° sont considérés comme détenteurs de l'agrément mentionné à l'article L. 365-4 pour la gestion des logements dont ils sont propriétaires, preneurs à bail ou attributaires.

Section 2 : Modalités d'obtention et de retrait des agréments délivrés pour l'exercice d'activités conduites en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.

Art. R365-2 ➔ L'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 est accordé par arrêté du ministre chargé du logement après avis du comité régional de l'habitat compétent ou de chaque comité régional de l'habitat compétent, lorsque l'organisme exerce son activité dans plusieurs régions. Il peut être délivré à tout organisme à gestion désintéressée, hors organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte, en tenant compte :

- 1° De ses statuts ;
- 2° De la compétence en matière de gestion financière et comptable de ses dirigeants et de son personnel, salarié ou bénévole ;
- 3° De sa situation financière, de sa capacité à mobiliser les ressources financières pour mener ses activités ou le concours que lui apportent des institutions publiques, financières et associatives ;
- 4° De sa capacité technique et financière à assurer le montage des opérations et l'entretien de son parc ;
- 5° De sa capacité de gestion locative et sociale, lorsqu'il gère lui-même les logements ;
- 6° De l'appui qui lui est éventuellement apporté par la fédération ou l'union à laquelle il adhère.

La demande d'agrément comportant la liste des pièces prévue par l'article R. 365-5 est adressée par le représentant légal de l'organisme au ministre chargé du logement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le ministre dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception du dossier complet pour se prononcer. L'agrément est délivré sans limitation de durée pour toutes les activités mentionnées au 1° de l'article R. 365-1. Il fixe le territoire sur lequel s'exerce l'activité de l'organisme.

Art. R365-3 ➔ L'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3 est délivré par l'autorité mentionnée à l'article R. 365-6 et dans les conditions fixées à cet article, pour une durée de cinq ans renouvelable. L'agrément peut être délivré pour tout ou partie des activités mentionnées au 2° de l'article R. 365-1 à tout organisme à gestion désintéressée, hors organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte. Il est accordé après examen des capacités de l'organisme à mener de telles activités en tenant compte :

1° De ses statuts ;

2° De la compétence sociale, financière, technique et juridique de ses dirigeants et de son personnel salarié ou bénévole dans le domaine du logement ou de l'hébergement des personnes défavorisées ;

3° Des moyens en personnel qu'il affecte à chaque activité sur le territoire concerné ;

4° De sa situation financière ;

5° De l'appui qui lui est éventuellement apporté par l'union ou la fédération à laquelle il adhère.

Art. R365-4 ➔ L'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 est délivré par l'autorité mentionnée à l'article R. 365-6 et dans les conditions fixées à cet article, pour une durée de cinq ans renouvelable. L'agrément peut être délivré pour tout ou partie des activités mentionnées au 3° de l'article R. 365-1 à tout organisme à gestion désintéressée, hors organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte.

Il est accordé après examen des capacités de l'organisme à mener de telles activités, en tenant compte :

1° De ses statuts ;

2° De la compétence sociale, financière, technique et juridique de ses dirigeants et de son personnel, salarié ou bénévole, dans le domaine du logement ou de l'hébergement des personnes défavorisées ;

3° Des moyens en personnel qu'il affecte à chaque activité sur le territoire concerné ;

4° De sa situation financière ;

5° De l'appui qui lui est éventuellement apporté par l'union ou la fédération à laquelle il adhère.

Art. R365-5 ➔ A l'appui de sa demande ou du renouvellement de sa demande d'agrément prévu aux articles L. 365-2, L. 365-3, L. 365-4, l'organisme fournit les pièces et renseignements suivants : 1° Ses statuts ;

2° La composition de son conseil d'administration ou de son conseil de surveillance et de son directoire et la description de l'activité professionnelle de chacun des membres de ces conseils ;

3° Pour les sociétés commerciales, la composition de leur capital social ;

4° L'organigramme, la qualification et la part des personnels, salarié et bénévole, ainsi que les activités qu'ils exercent en son sein ;

5° La décision de ses instances dirigeantes de solliciter un ou plusieurs des agréments prévus aux articles L. 365-2, L. 365-3 et L. 365-4 ;

6° Le budget de l'année en cours, le budget prévisionnel du prochain exercice, les comptes financiers des deux derniers exercices clos, sauf s'il a été créé plus récemment ;

7° Un compte rendu d'activités portant sur les actions concernées par l'agrément qu'il a engagées l'année précédente, sauf s'il a été créé plus récemment, et une évolution prévisionnelle de ces activités ;

8° La justification de ses compétences, sur le territoire concerné, au regard de l'activité pour laquelle il souhaite être agréé ;

9° Lorsqu'il est membre d'une union ou d'une fédération, la justification de son adhésion ;

10° Et, dans le cas où il sollicite l'agrément mentionné à l'article L. 365-2 :

a) Un état du patrimoine comprenant le nombre et la localisation des logements détenus, leur typologie, ainsi que leur mode et leur date d'entrée dans leur parc ;

b) Un programme de construction, d'acquisition-amélioration et de rénovation pour les trois prochaines années ainsi qu'une estimation prévisionnelle du coût des travaux ;

c) Une copie de l'avis du comité régional de l'habitat ou de chaque comité régional de l'habitat concerné par la demande d'agrément, saisis par ses soins.

Lorsque l'organisme entend exercer l'activité de gérance prévue au b du 3° de l'article R. 365-1, il doit produire la carte professionnelle prévue à l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

Art. R365-6 ➡ La demande d'agrément relative à l'ingénierie sociale, financière et technique ou à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale, est adressée par le représentant légal de l'organisme par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au préfet du département dans lequel l'organisme exerce son activité. La demande doit comporter la liste des pièces prévue à l'article R. 365-5. Lorsqu'un organisme souhaite mener son activité dans plusieurs départements d'une même région, il présente sa demande d'agrément au préfet de région, selon les mêmes modalités que définies à l'alinéa précédent. Le préfet de région se prononce sur la demande d'agrément après consultation de chaque préfet de département concerné.

Lorsqu'un organisme bénéficie d'un agrément dans un département et qu'il souhaite étendre son activité à tout ou partie de la région, il présente une nouvelle demande au préfet de région. Celui-ci se prononce après consultation de chaque préfet de département concerné. Le nouvel agrément rend caduc l'agrément précédemment délivré.

Le préfet compétent dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception du dossier complet pour se prononcer sur la demande d'agrément.

Art. R365-7 ➡ Un compte rendu de l'activité concernée et les comptes financiers de l'organisme sont adressés annuellement à l'autorité administrative qui a délivré les agréments prévus aux articles L. 365-2, L. 365-3 et L. 365-4. Cette dernière peut à tout moment contrôler les conditions d'exercice de l'activité de l'organisme. Toute modification statutaire est notifiée sans délai à l'autorité administrative.

Art. R365-8 ➡ L'agrément relatif à l'ingénierie sociale, technique et financière prévu à l'article L. 365-3 ou l'agrément relatif à l'intermédiation locative et gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 peuvent être retirés à tout moment par l'autorité administrative compétente si l'organisme ne satisfait plus aux conditions de délivrance de l'agrément ou s'il est constaté un manquement grave ou répété à ses obligations. Le retrait est prononcé après avoir mis les dirigeants de l'organisme en mesure de présenter leurs observations.

Chapitre VI : Organismes d'information sur le logement.

Section 1 : Association nationale pour l'information sur le logement.

Art. R*366-1 ➡ La délivrance de l'agrément prévu à l'article L. 366-1 à l'association nationale mentionnée au troisième alinéa du même article est subordonnée au respect, par les statuts de cette association, des clauses reproduites en annexe au présent article.

Art. R*366-2 ➡ L'agrément de l'Association nationale pour l'information sur le logement est délivré par arrêté du ministre chargé du logement, publié au Journal officiel de la République française.

Art. R*366-3 ➡ La demande d'agrément adressée au ministre chargé du logement par l'association est accompagnée d'une copie de ses statuts et d'un descriptif des moyens humains et matériels dont elle dispose pour la réalisation de son objet social.

Art. R*366-4 ➡ Saisie d'une demande en ce sens, l'Association nationale pour l'information sur le logement doit fournir au ministre chargé du logement tous éléments lui permettant de s'assurer du respect par elle des conditions ayant justifié la délivrance de son agrément.

En cas de non-respect de ces conditions et après mise en demeure non suivie d'effet au terme d'un délai de quatre mois, le ministre chargé du logement peut, après l'avoir invitée à faire valoir ses observations, retirer son agrément à l'association.

Section 2 : Associations départementales d'information sur le logement

Art. R*366-5 ➡ La délivrance de l'agrément ministériel à une association départementale d'information sur le logement visée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 est subordonnée au respect, par ses statuts, des clauses reproduites en annexe au présent article.

Art. R*366-6 ➡ L'agrément d'une association départementale d'information sur le logement est délivré par arrêté du ministre chargé du logement pris après avis de l'Association nationale pour l'information sur le logement et publié au Journal officiel de la République française.

Art. R*366-7 ➡ La demande d'agrément est adressée par l'association au ministre chargé du logement, qui en transmet copie à l'Association nationale pour l'information sur le logement afin de recueillir l'avis prévu à l'article L. 366-1. L'association dispose d'un délai de deux mois pour transmettre son avis au ministre. A défaut de réponse dans ce délai, l'avis de l'association est réputé avoir été rendu.

La demande de l'association est accompagnée d'une copie de ses statuts et de tous les éléments permettant de s'assurer de la réalité de son activité, en particulier la composition de ses instances, un descriptif des moyens humains, matériels et financiers dont elle dispose pour la réalisation de son objet social, ainsi que, s'il s'agit d'une association départementale nouvellement créée, la délibération de l'assemblée générale constitutive.

L'absence de réponse du ministre dans un délai de quatre mois après le dépôt de la demande vaut décision de rejet.

Art. R*366-8 ➡ Saisie d'une demande en ce sens, l'association départementale doit fournir au ministre chargé du logement ou à l'Association nationale pour l'information sur le logement tous éléments lui permettant de s'assurer du respect par elle des conditions ayant justifié la délivrance de son agrément.

En cas de non-respect de ces conditions, après mise en demeure non suivie d'effet au terme d'un délai de quatre mois, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'Association nationale pour l'information sur le logement et après avoir invité l'Association en cause à faire valoir ses observations, retirer son agrément à l'association.

Titre VII : Dispositions diverses ou particulières aux départements d'outre-mer.

Chapitre Ier : Conseil départemental de l'habitat.

Section 1 : Compétences.

Art. R371-1 ➡ Le conseil départemental de l'habitat émet chaque année, sur la base d'un rapport présenté par le préfet de département, un avis sur :

1° La satisfaction des besoins en logement des différentes catégories de population ;

2° Les orientations de la politique de l'habitat dans le département et des actions engagées par l'Etat et les collectivités territoriales ;

3° La programmation annuelle des différentes aides publiques au logement dans le département et la coordination de ces financements, en particulier ceux de l'Etat, de ses établissements publics, des collectivités territoriales et de leurs groupements et de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

4° Les modalités d'application dans le département des principes qui régissent l'attribution des logements locatifs sociaux ;

5° Les politiques menées dans le département en faveur du logement des populations défavorisées et des populations immigrées.

Art. R371-1-1 ➡ Le conseil départemental de l'habitat est également consulté : 1° Sur le projet de répartition des crédits publics entre les établissements publics de coopération intercommunale et le département en application du troisième alinéa de l'article L. 301-3, établi chaque année par le préfet ; 2° Sur les projets de programmes locaux de l'habitat établis en application de l'article L. 302-2 ; 3° Au vu des bilans triennaux prévus à l'article L. 302-9, sur les projets d'arrêtés prévus à l'article L. 302-9-1 ; 4° Sur toute création, dissolution ou modification de compétences des organismes d'habitations à loyer modéré exerçant ou demandant à être autorisés à exercer leur activité dans le département. Toutefois, l'avis du comité n'est requis ni pour le retrait temporaire d'une ou plusieurs compétences décidé en application des articles L. 422-7, R. 421-13 ou R. 421-60, ni pour la dissolution prononcée en application des articles L. 422-7, L. 422-8 ou L. 422-9 ; 5° Sur les projets de plans départementaux d'action

pour le logement des personnes défavorisées ; 6° Abrogé. Le conseil départemental de l'habitat peut déléguer tout ou partie des compétences prévues aux 2° à 5° du présent article à son bureau ou aux commissions spécialisées mentionnées à l'article R. 371-9.

Art. R371-2 ➡ Le préfet communique une fois par an au conseil départemental de l'habitat institué dans les départements d'outre-mer un bilan général de l'allocation de logement attribuée dans le département.

Section 2 : Composition et fonctionnement.

Art. R371-3 ➡ Le conseil départemental de l'habitat institué dans les départements d'outre-mer est présidé par le président du conseil général. Il est composé, outre son président, de trente-six membres nommés par arrêté préfectoral et répartis en trois groupes de même importance, à savoir :

1° Pour un tiers, de représentants du conseil général, du conseil régional, des communes et des groupements de communes du département désignés dans les conditions fixées à l'article R. 371-5 ;

2° Pour un tiers, de professionnels intervenant dans le département pour la construction, l'amélioration de l'habitat ou la mise en oeuvre des moyens financiers correspondants, désignés dans les conditions fixées à l'article R. 371-4, dont un représentant du comité économique et social, un représentant du comité de la culture, de l'éducation et de l'environnement et un représentant de la caisse d'allocation familiale compétente, désignés, chacun en ce qui le concerne, par le président de ces organismes ;

3° Pour un tiers, de représentants d'organisations d'usagers, de gestionnaires ou de bailleurs privés, d'associations ou d'organismes ayant pour objet le logement ou l'insertion des personnes défavorisées, de représentants d'associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, de représentants des partenaires sociaux associés à la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi que de personnalités ou représentants d'organismes choisis en raison de leurs compétences en matière d'habitat dans les conditions fixées à l'article R. 371-7.

Des suppléants peuvent être nommés dans les mêmes conditions que les titulaires.

Le préfet assiste de droit aux séances du conseil départemental de l'habitat.

Art. R371-4 ➡ Le préfet établit la liste des catégories de professionnels à représenter et le nombre de représentants par catégorie en fonction de la situation de l'habitat et de l'importance de l'activité exercée par ces professionnels dans le département.

Sur proposition, le cas échéant, des organisations professionnelles correspondantes, il arrête la liste des membres du groupe des professionnels.

Art. R371-5 ➡ Les membres du conseil départemental de l'habitat institué dans les départements d'outre-mer, mentionnés au 1° de l'article R. 371-4, sont désignés, dans la limite de douze dans les conditions suivantes : a) Quatre conseillers généraux élus par le conseil général ;

b) Deux conseillers régionaux élus par le conseil régional ;

c) Le maire de la commune chef-lieu du département et, le cas échéant, le maire de la commune dont la population est la plus importante lorsqu'elle n'est pas le chef-lieu ;

d) S'il y a lieu, un président d'établissement public de coopération intercommunale doté de la compétence en matière de logement, désigné dans les conditions arrêtées par le préfet, par les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale dotés de cette compétence dans le département. En cas de partage de voix, le président de l'établissement public de coopération intercommunale dont la population est la plus importante est désigné ;

e) Pour le reste des sièges à pourvoir, des maires ou conseillers municipaux de communes différentes.

Les membres siégeant au titre du e sont désignés par l'association départementale des maires ou, à défaut, élus par le collège des maires du département, à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne. Le vote peut avoir lieu par correspondance. Le collège des maires est convoqué par le préfet. Un arrêté préfectoral règle dans chaque département les modalités d'application du présent alinéa. Le conseil départemental de l'habitat se réunit en séance plénière au moins une fois par an sur convocation de son président. Le président peut inviter à assister à toute séance toute personne dont l'audition lui paraît utile.

En cas de partage égal des voix au sein du conseil départemental de l'habitat ou du bureau, la voix du président est prépondérante.

Art. R371-6 ↔ Le mandat des membres du conseil mentionnés à l'article R. 371-4 est de six ans. Il peut être renouvelé. Il prend fin si son titulaire perd la qualité au titre de laquelle il a été désigné. Celui-ci est alors remplacé dans un délai de trois mois pour la durée du mandat restant à courir.

Art. R371-7 ↔ Les membres du conseil départemental de l'habitat siégeant au titre du 3° de l'article R. 371-4 sont désignés par le préfet sur proposition des organisations les plus représentatives dont celui-ci établit la liste. En tant que de besoin, pour porter à douze l'effectif de ce groupe, le préfet nomme, par arrêté préfectoral et après consultation du président du conseil général, des personnalités compétentes dans le domaine de l'habitat.

Art. R371-8 ↔ Dans les deux mois qui suivent la désignation de ses membres, le conseil est réuni à l'initiative de son président et procède à la désignation de son bureau. Celui-ci comprend le président du conseil départemental de l'habitat et six membres élus à raison de deux au sein de chacun des groupes définis à l'article R. 371-4. Le préfet, ou son représentant, assiste de droit aux réunions du bureau.

Le bureau organise les travaux du conseil et, le cas échéant, des commissions définies à l'article R. 371-9, fixe l'ordre du jour des réunions et propose au conseil un règlement intérieur.

Le président, le bureau du conseil départemental de l'habitat ou le préfet peuvent saisir le conseil de toute question entrant dans ses compétences définies à la section I.

Le bureau rend compte de son activité au conseil départemental de l'habitat.

Le secrétariat du conseil, du bureau et des commissions est assuré par les services de l'Etat compétents en matière de logement.

Art. R371-9 ↔ Le conseil départemental de l'habitat peut créer en son sein des commissions spécialisées. Il en fixe les attributions, qui peuvent porter sur un ou plusieurs domaines de compétence ou sur un territoire déterminé, la durée, la composition et les règles de fonctionnement.

Chaque commission spécialisée comprend au moins deux membres de chacun des groupes définis à l'article R. 371-3. Des suppléants sont désignés dans les mêmes conditions que les titulaires. Des personnes qualifiées extérieures au comité départemental de l'habitat peuvent être entendues.

Les commissions sont présidées par le président du conseil général ou par le membre du conseil général qu'il désigne pour le représenter.

Les représentants des organisations professionnelles de bailleurs, de locataires et de gestionnaires nommés au comité départemental de l'habitat au titre du 2° et du 3° de l'article R. 371-3 forment la commission spécialisée des rapports locatifs.

La conclusion des accords collectifs de location négociés par secteur locatif, entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires, s'opère au sein de la commission spécialisée des rapports locatifs.

La commission rend compte de son activité au conseil départemental de l'habitat.

Chapitre II : Subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.

Section 1 : Dispositions générales relatives aux aides de l'Etat

Sous-section 1 : Dispositions relatives aux opérations

Art. R372-1 ↔ Dans les limites et conditions fixées par le présent chapitre, des subventions et des prêts peuvent être accordés dans les départements d'outre-mer pour financer :

1. La construction de logements à usage locatif ;
2. L'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation en vue de leur amélioration ainsi que les travaux d'amélioration correspondants ;
3. L'acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation et leur transformation ou aménagement en logements ;

4. L'acquisition de terrains destinés à la construction de logements à usage locatif et la construction de ces logements ;
 5. Les terrains et droits immobiliers acquis précédemment par les bénéficiaires visés à l'article [R. 372-3](#), à condition que les biens concernés aient été acquis depuis moins de quinze ans à la date de demande du prêt et qu'ils n'aient pas bénéficié précédemment d'une aide de l'Etat ;
 6. Les opérations de construction-démolition et reconstruction de logements à usage locatif ;
 7. La réalisation d'opérations de logements-foyers à usage locatif.
- Sont considérés comme logements-foyers les établissements à caractère social dénommés résidences sociales ou hébergeant à titre principal des personnes handicapées ou des personnes âgées et qui assurent le logement de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés et des locaux communs meublés ainsi que, le cas échéant, diverses prestations annexes telles que blanchissage, service de soins ou services sociaux éducatifs moyennant une redevance. Un arrêté conjoint du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement fixe en tant que de besoin des règles particulières d'application.
8. L'acquisition de logements dans le cadre des dispositions prévues à l'article [L. 261-3](#).

[Art. R372-2](#) ➡ Pour pouvoir bénéficier des subventions de l'Etat, les opérations doivent respecter des caractéristiques techniques déterminées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement. Ce même arrêté définit le prix de revient prévisionnel prévu à l'article [R. 372-9](#) et énumère la liste des travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement en logements susceptibles d'être éligibles. Le montant des travaux d'amélioration doit être au moins égal à 20 % du prix de revient total de l'opération. Les logements acquis doivent être achevés depuis au moins vingt ans, sauf dérogation du représentant de l'Etat dans le département.

Sous-section 2 : Dispositions relatives aux bénéficiaires des subventions et des prêts

[Art. R372-3](#) ➡ Les subventions de l'Etat prévues à l'article [R. 372-9](#) et aux articles [R. 372-14](#) à [R. 372-16](#) ouvrent droit à des prêts accordés par la Caisse des dépôts et consignations.

Ces subventions et ces prêts peuvent être attribués :

- 1° Aux organismes d'HLM énumérés à l'article [L. 411-2](#) du code susvisé ;
- 2° Aux sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements ;
- 3° Aux sociétés d'économie mixte de construction constituées dans les départements d'outre-mer en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 tendant à l'établissement et à l'exécution de plans d'équipement et de développement économique et social des territoires et départements d'outre-mer.

Sous-section 3 : Dispositions relatives aux conditions générales d'octroi des aides de l'Etat

[Art. R372-4](#) ➡ L'octroi des subventions et des prêts prévus par le présent chapitre est subordonné à l'obtention d'une décision favorable de financement du représentant de l'Etat dans le département.

L'instruction de la demande de décision favorable est assurée par le directeur départemental de l'équipement. La décision est prise par le représentant de l'Etat dans le département et notifiée au demandeur.

Lorsqu'une réponse du représentant de l'Etat dans le département n'est pas intervenue dans un délai de deux mois à compter de la date de demande de décision favorable, cette demande est réputée rejetée.

[Art. R372-4-1](#) ➡ Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles [L. 301-5-1](#) ou [L. 301-5-2](#), son représentant est substitué au représentant de l'Etat dans le département pour prendre toutes les décisions relatives aux aides prévues par le présent chapitre concernant la réalisation de logements ou d'immeubles situés dans le périmètre de la convention de délégation. Cette convention prévoit si l'instruction des demandes de décision favorable mentionnée à l'article [R. 372-4](#) est assurée par la direction départementale de l'équipement en application de l'article 112 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ou par le délégataire.

[Art. R372-5](#) ➡ Pour pouvoir faire l'objet d'une décision favorable, les demandeurs de subventions et de prêts doivent s'engager à ce que, pendant une durée minimale de quinze ans, les logements ne soient :

1. Ni transformés en locaux commerciaux ou professionnels ;

2. Ni affectés à la location en meublé, à l'exception des logements-foyers définis à l'article R. 372-1, ni affectés à la location saisonnière ;
3. Ni utilisés comme résidence secondaire ;
4. Ni occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction ;
5. Ni détruits sans qu'il soit procédé à leur reconstruction dans un délai de quatre ans à compter du sinistre.

Art. R372-6 ↔ Ne peuvent donner lieu au bénéfice des subventions et des prêts définis par le présent chapitre :

- les logements faisant l'objet d'une autre aide de l'Etat à l'investissement que celle prévue par le présent chapitre, sauf dispositions contraires expresses ;
- les logements dont les travaux ont commencé avant l'obtention de la décision favorable prévue à l'article R. 372-4, sauf dérogation du représentant de l'Etat dans le département.

Art. R372-7 ↔ Les subventions et prêts prévus à l'article R. 372-3 sont attribués pour des logements destinés à être occupés par des personnes dont l'ensemble des ressources à la date d'entrée dans les lieux est au plus égal à un montant déterminé par arrêté conjoint du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement. Cet arrêté fixe les modalités de contrôle des ressources. Le loyer applicable aux logements, financés dans les conditions du présent chapitre, fait l'objet d'un arrêté conjoint du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement. Cet arrêté fixe les modalités de contrôle des loyers. Ces mêmes plafonds de ressources et de loyers sont applicables aux opérations de relogement liées à des démolitions.

Lorsque les logements sont adaptés aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières et bénéficient des taux de subventions mentionnés aux alinéas c et d du deuxième paragraphe de l'article R. 372-9, les plafonds de ressources à l'entrée dans les lieux sont inférieurs de 25 % au moins à ceux déterminés par l'arrêté afférent cité à l'alinéa précédent et les plafonds de loyer ne peuvent excéder 80 % de ceux déterminés par l'arrêté afférent précité au même alinéa.

Art. R372-8 ↔ Si les travaux ne sont pas commencés dans un délai de dix-huit mois à compter de la date de la décision favorable, le représentant de l'Etat dans le département peut rapporter cette décision.

Dans un délai de quatre ans à compter de la date de la décision favorable, le bénéficiaire est tenu de justifier au représentant de l'Etat dans le département que la déclaration d'achèvement des travaux prévue à l'article L. 462-1 du Code de l'urbanisme a été déposée. Dans le cas de travaux d'amélioration, le bénéficiaire est tenu de déclarer l'achèvement des travaux au représentant de l'Etat dans le département dans le même délai. Une prorogation de ce délai, qui ne pourra être supérieure à deux ans, peut être accordée par le représentant de l'Etat dans le département. La non-observation de ces dispositions entraîne la caducité de la décision favorable.

Section 2 : Dispositions applicables aux subventions de l'Etat

Sous-section 1 : Dispositions relatives à l'assiette et aux taux des subventions

Art. R372-9 ↔ Le montant de la subvention de l'Etat est déterminé selon les modalités suivantes : 1. L'assiette de la subvention est égale, à la date de la décision favorable de financement, au prix de revient prévisionnel de l'opération pris en compte dans des limites fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement. 2. Les taux de subventions sont au plus égaux à : a) 27 % de l'assiette définie au premier paragraphe du présent article ; b) 32, 5 % de cette assiette pour les opérations de logements adaptés aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières. Les taux prévus aux a et b du présent article sont également applicables aux opérations de relogement liées à des démolitions.

Art. R372-10 ↔ Cette assiette peut être augmentée, par une décision favorable de financement complémentaire, d'un montant égal aux révisions de prix réelles intervenues dans les quatre semestres suivant la décision favorable de financement initiale, dans la limite de l'assiette plafond calculée par application de la formule en vigueur à la date de la décision favorable complémentaire.

Art. R372-11 ↔ Pour les opérations de logements adaptés aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières, une majoration complémentaire de la subvention de l'Etat peut en outre être accordée. Elle est attribuée par le représentant de l'Etat dans le département si l'équilibre de l'opération ou des conditions

particulières ayant trait à la situation géographique ou aux objectifs sociaux le justifient et lorsqu'une ou plusieurs collectivités locales, leurs groupements, les agences d'insertion ou les caisses d'allocations familiales apportent une aide complémentaire à l'opération. Le montant de la majoration de subvention de l'Etat ne peut excéder un montant fixé par arrêté conjoint du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement.

Sous-section 2 : Modalités de versements des subventions

Art. R372-12 ➡ La subvention est versée par l'Etat ou, pour les logements et les immeubles situés dans le périmètre d'une convention de délégation de compétence signée en application des articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par l'établissement public de coopération intercommunale délégataire ou le conseil général délégataire à l'organisme bénéficiaire dans les conditions suivantes :

- un acompte peut, dans la limite de 30 % de son montant, être versé aux organismes bénéficiaires, après passation des marchés et sur constatation du commencement d'exécution des travaux ;
- un ou plusieurs acomptes peuvent être versés, au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison des fournitures ;
- le montant total des acomptes ne peut excéder 80 % du montant de la subvention ;
- le règlement du solde est subordonné à la justification de la réalisation des travaux. Il est versé dans la limite du montant recalculé conformément à la modification de l'assiette prévue à l'article R. 372-10.

Art. R372-13 ➡ Lorsque le bénéficiaire des subventions et des prêts ne respecte pas les conditions d'attribution et d'affectation définies par le présent chapitre et ses textes d'application, le représentant de l'Etat dans le département, après l'avoir mis en demeure de présenter ses observations, peut sans préjudice de la restitution, le cas échéant, de l'aide publique, lui infliger une sanction pécuniaire qui ne peut excéder l'équivalent de dix-huit mois de loyer.

Sous-section 3 : Subventions de l'Etat pour surcharge foncière

Art. R372-14 ➡ Les opérations peuvent bénéficier d'une subvention de l'Etat pour surcharge foncière lorsque la charge foncière prévisionnelle et les honoraires y afférents supportés par l'opération concernée en construction neuve excèdent la charge foncière de référence fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du logement. Elle est attribuée par le représentant de l'Etat lorsqu'une ou plusieurs collectivités apportent une participation financière à hauteur de 20 % de la différence entre la charge foncière réelle et la charge foncière de référence précitée, dans la limite du plafond prévu à l'article R. 372-15 du même code. Relèvent de la participation exigée des collectivités : -les montants consacrés par elles aux travaux de viabilisation des terrains ou des biens immobiliers mis ensuite à disposition pour la réalisation effective de logements sociaux ; -les montants correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par France Domaine ; -dans le cas de mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles à un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements sociaux, le montant de la différence entre les montants capitalisés du loyer pratiqué pour le terrain ou l'immeuble donné à bail et le montant des loyers estimé par le service France Domaine. Dans les communes qui s'engagent, par une convention d'action foncière avec l'Etat, à créer des réserves foncières destinées à la construction de logements sociaux, le taux minimal de la participation des collectivités sera de 10 %. Pour les subventions attribuées avant le 1er janvier 2012, le représentant de l'Etat peut, à titre dérogatoire, réduire ou supprimer la participation des collectivités territoriales prévue au premier alinéa, si les conditions suivantes sont réunies : 1° Il est établi, au vu d'une analyse financière des comptes des collectivités concernées et de leurs perspectives d'évolution transmise par le directeur régional des finances publiques, que la situation financière de ces collectivités est dégradée ; 2° En Guadeloupe, en Martinique et à La Réunion, l'opération doit se situer sur le territoire d'une commune ayant conclu avec l'Etat une convention d'action foncière ; 3° En Guyane, l'opération doit se situer sur le territoire d'une commune ayant conclu avec l'Etat une convention en faveur du logement social.

Art. R372-15 ➡ Le montant de la subvention pour surcharge foncière fixé par le représentant de l'Etat dans le département ne peut être supérieur à 50 % de la différence entre la charge foncière supportée par l'opération et la

charge foncière de référence. Par dérogation, ce taux peut être porté à 60 % dans les communes qui sont engagées par une convention d'action foncière telle que mentionnée à l'article R. 372-14. Le dépassement pris en compte pour le calcul de cette subvention ne peut être supérieur à trois fois le montant de la charge foncière de référence. Le versement de la subvention peut se faire en une fois aux bénéficiaires visés à l'article R. 372-3, sur justificatif de l'acte d'acquisition pour les dépenses foncières et présentation du devis estimatif pour les autres dépenses.

Art. R372-16 ➔ Lorsque la construction des logements nécessite des fondations spéciales, liées à la nature des sols, la charge foncière supportée par l'opération mentionnée à l'article R. 372-15 peut être majorée pour tenir compte d'une partie des surcoûts générés par ces fondations. Le coût des fondations spéciales pris en compte dans ce cas est limité à un pourcentage du coût de construction, défini par arrêté interministériel. Lorsqu'il y a application du présent alinéa, le plafond de dépassement visé à l'article R. 372-15 peut être majoré du montant pris en compte. En Guyane, la majoration prévue à l'alinéa précédent du présent article peut être utilisée pour compenser les surcoûts de construction des logements aidés par l'Etat induits par les frais de transport liés aux contraintes particulières dues à l'éloignement et à l'isolement de certaines communes. La majoration de subvention qui en résulte ne peut être supérieure à un montant maximum par logement de l'opération. Un arrêté conjoint du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du logement fixe les conditions d'application du présent article.

Sous-section 4 : Dispositions relatives à l'acquisition de terrains

Art. R372-17 ➔ Pour les opérations prévues à l'article R. 372-1, une subvention de l'Etat peut être accordée pour permettre l'acquisition de terrains en vue de la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur amélioration. Cette subvention ouvre droit à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations.

L'assiette de cette subvention ne peut dépasser le montant de l'acquisition des terrains majoré des dépenses suivantes :

- frais d'acquisition ;
- honoraires à verser aux architectes et techniciens pour la conception de l'opération ;
- frais d'études préalables, de sols et de sondages.

Cette assiette ne peut en outre dépasser la charge foncière de référence mentionnée à l'article R. 372-14. Le taux de cette subvention est au plus égal à 36 %. Une subvention complémentaire pour surcharge foncière peut en outre être attribuée dans les conditions définies à la sous-section III du présent chapitre.

Le montant de ces subventions peut être versé en une seule fois aux bénéficiaires visés à l'article R. 372-2, sur justificatif de l'acte d'acquisition.

Art. R372-18 ➔ Lorsqu'une opération a bénéficié d'une subvention au titre de la présente sous-section, le montant de cette subvention est déduit du montant de la subvention de l'Etat au titre des subventions prévues à l'article R. 372-9 ou par la sous-section III du présent chapitre.

Art. R372-19 ➔ Les travaux de construction doivent être engagés dans un délai de trois ans à compter de la décision favorable de financement pour l'acquisition du terrain.

Si la déclaration d'ouverture du chantier n'est pas intervenue dans ce délai, le représentant de l'Etat dans le département peut exiger le remboursement de la subvention de l'Etat.

Section 3 : Dispositions applicables aux autres prêts locatifs sociaux.

Art. R372-20 ➔ La Caisse des dépôts et consignations ainsi que les établissements de crédit qui ont conclu avec celle-ci une convention sous l'égide de l'Etat sont habilités à consentir les prêts prévus à l'article R. 372-1 et régis par la présente section.

Art. R372-21 ➔ Ces prêts peuvent être attribués à des personnes morales ou physiques lorsque celles-ci contribuent au financement de l'opération par un financement propre minimum fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'outre-mer et des finances et qu'elles s'engagent à assurer elles-mêmes la gestion de ces logements ou à les confier à des personnes et organismes agréés par arrêté du ministre chargé du logement. Les prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignations ne peuvent l'être qu'à des personnes morales.

Art. R372-22 ➡ L'octroi du prêt est subordonné à l'obtention de la décision favorable prise dans les conditions prévues à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre II du titre VII du livre III du *Code de la construction et de l'habitation*.

Le dépôt de la demande de prêt doit être effectué auprès de l'établissement prêteur dans un délai maximum de six mois après la date de la décision favorable précitée, faute de quoi ladite décision est frappée de caducité.

Art. R372-23 ➡ I.-La quotité minimum des prêts accordés par les établissements de crédit aux bénéficiaires mentionnés à l'article *R. 372-21* ne peut être inférieure à 50 % du prix de revient de l'opération mentionné à l'article *R. 372-9*.

II.-Toutefois, la quotité peut être ramenée à 30 % pour la réalisation des programmes de logements locatifs de l'association mentionnée à l'article *L. 313-34* du *Code de la construction et de l'habitation*. Dans ce cas, le montant de la subvention consentie à l'aide des sommes mentionnées à l'article *L. 313-1* est pris en compte dans le calcul de cette quotité.

III.-L'établissement prêteur apprécie les sûretés nécessaires à la garantie de ses créances.

Art. R372-24 ➡ Les prêts régis par la présente section peuvent être transférés aux personnes et organismes mentionnés à l'article *R. 372-21* sous réserve de l'accord du représentant de l'Etat dans le département et de l'établissement prêteur.

Titre VIII : Dispositions particulières à la région Ile-de-France

Chapitre unique : Subventions spécifiques aux logements locatifs ou subventions foncières

Section 1 : Conditions d'attribution des subventions foncières aux logements locatifs sociaux

Art. R381-1 ➡ Dans l'agglomération de Paris, au sens du recensement général de la population, le délai d'acquisition d'un terrain ou d'un immeuble par les collectivités locales ou leurs groupements, mentionné au 1° du I de l'article *R. 331-24* ou par les bénéficiaires visés à l'article *R. 331-14*, mentionné au 2° du I de l'article *R. 331-24* ainsi que le délai de commencement des travaux de construction ou d'amélioration, imparti aux organismes d'habitation à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte, mentionné à l'article *R. 331-25*, sont portés de trois à cinq ans.

Art. R381-2 ➡ Dans l'agglomération de Paris, au sens du recensement général de la population et dans les villes nouvelles de la région Ile-de-France, le déplaçonnement du montant de la subvention foncière prévue au II de l'article *R. 331-24* peut être autorisé par le représentant de l'Etat dans le département.

Dans ce cas, le montant cumulé de la subvention foncière de l'Etat et de la participation financière des collectivités locales ne peut excéder 80 % du dépassement de la valeur foncière de référence multipliée par la surface utile de l'opération. La participation des collectivités locales doit être au moins égale à celle de l'Etat, sauf dérogation accordée par le représentant de l'Etat dans le département dans le cas où la situation financière des collectivités locales ne le permet pas et dans le cas d'acquisition de terrains ou d'immeubles situés sur le territoire de la ville de Paris et appartenant à l'Etat ou à des organismes dont il a la tutelle ou dont il est actionnaire. Dans ces deux cas, le montant de la subvention de l'Etat ne peut être supérieur à 60 % du dépassement et celui de la subvention des collectivités locales ne peut être inférieur à 20 % dudit dépassement.

Art. R381-3 ➡ En région Ile-de-France, les dispositions du II de l'article *R. 331-24* sont également applicables aux personnes morales ou physiques qui réalisent des opérations bénéficiant des prêts prévus au premier alinéa de l'article *R. 331-1* accordés dans les conditions prévues à la sous-section III de la section 1 du chapitre unique du titre III.

Section 2 : Subventions spécifiques aux logements locatifs sociaux

Art. R381-4 ↔ I. - En région Ile-de-France, le financement des opérations mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 331-1 peut être complété par une subvention représentant 10 % du prix de revient de l'opération défini à l'article R. 331-9 limité à 140 % de l'assiette de subvention définie au 1° de l'article R. 331-15.

Les dispositions du présent article sont également applicables aux opérations mentionnées au premier alinéa de l'article R. 331-1, dans la proportion du prix de revient égale à la part des logements qui doit être occupée par des ménages dont les ressources, à l'entrée dans les lieux, ne peuvent excéder 60 % des plafonds fixés par l'arrêté visé à la première phrase de l'article R. 331-12. La même proportion est affectée au plafond de l'assiette de subvention.

II. - a) Ce taux de subvention peut être porté à 30 % lorsque ces opérations ne bénéficient pas de la subvention des collectivités locales prévue à l'article R. 331-24 et lorsqu'elles s'intègrent dans un programme de réalisation de logements sociaux prioritaire par son caractère d'urgence ou par la nature des populations à accueillir agréé par le préfet de région.

b) Sous les mêmes conditions, ce taux peut être porté à 42,5 % du prix de revient de l'opération défini à l'article R. 331-9 limité à 200 % de l'assiette de subvention définie au 1° de l'article R. 331-15 :

- pour les opérations d'acquisition-amélioration réalisées en région Ile-de-France par des organismes d'habitation à loyer modéré ou des sociétés d'économie mixte lorsqu'ils ont pour objet de loger, à titre de résidence principale, des ménages sans domicile ou hébergés dans des conditions précaires ;

- pour les opérations de résidences sociales mentionnées au 2° de l'article R. 351-55.

III. - A Paris, le plafond de l'assiette de subvention visé au premier alinéa peut être porté à 200 %. Dans les départements limitrophes, ce plafond peut être porté à 200 % en l'absence de subventions complémentaires des collectivités locales.

IV. - Les subventions prévues au présent article peuvent s'ajouter aux subventions prévues aux articles R. 331-15, R. 331-24, R. 331-25 et au titre VIII du livre III du présent code ainsi qu'aux participations ou subventions des collectivités locales.

Art. R381-5 ↔ En région Ile-de-France, pour l'acquisition de fonds de commerce d'hôtels meublés et, le cas échéant, pour la réalisation des travaux d'amélioration correspondants, une subvention de 30 % maximum des coûts d'acquisition et de travaux, dans la limite de 7 622,45 euros par chambre, peut être versée aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2.

Section 3 : Subvention foncière aux logements locatifs intermédiaires

Art. R381-6 ↔ En région Ile-de-France, une subvention foncière peut être versée, en complément du prêt prévu à l'article R. 391-1, dans les conditions de l'article R. 331-24, pour les opérations réalisées par des personnes morales qui s'engagent à louer les logements dans les conditions prévues par le contrat de prêt pendant une durée égale à celle du prêt sans pouvoir être inférieure à quinze ans et sans que cet engagement ne puisse être remis en cause par un remboursement anticipé du prêt.

Les dispositions relatives au déplafonnement de l'assiette de subvention foncière prévue à l'article R. 381-2 sont applicables à ces opérations.

A titre dérogatoire, la demande de subvention foncière peut être déposée après le commencement d'exécution des travaux, dans le délai maximum de six mois à compter de la date d'octroi du prêt.

Section 4 : Dispositions spécifiques applicables dans les cas de délégation de compétence prévues aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2.

Art. R381-7 ↔ Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, son représentant est substitué au représentant de l'Etat dans le département pour prendre toutes les décisions relatives aux aides prévues par le présent chapitre pour les logements et les immeubles situés dans le périmètre de la convention de délégation.

Art. R381-8 ↔ Les deux dernières phrases de l'article R. 381-2 ne sont pas applicables lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2.

Titre IX : Dispositions relatives aux prêts locatifs intermédiaires.

Chapitre unique : Prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration d'habitations

Art. R391-1 ➡ Dans les limites et conditions fixées par la présente section, des prêts peuvent être accordés pour financer :

- 1° L'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de logements à usage locatif et la construction de ces logements ;
- 2° La construction de logements à usage locatif ;
- 3° L'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants ;
- 4° L'acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation et leur transformation ou aménagement en logements ;
- 5° Les travaux de transformation ou d'aménagement en logements de locaux ou d'immeubles non affectés à cet usage ;
- 6° La réalisation des dépendances de ces immeubles ou de ces logements, notamment les garages, jardins, locaux collectifs à usage commun, annexes dans des limites fixées par l'arrêté mentionné à l'article [R. 331-8](#).

Art. R391-2 ➡ La Caisse des dépôts et consignations ainsi que les établissements de crédit qui ont conclu avec elle une convention sous l'égide de l'Etat sont habilités à consentir ces prêts dans les conditions de la présente sous-section.

Art. R391-3 ➡ Ces prêts peuvent être attribués à des personnes morales ou physiques. Les prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignations ne peuvent l'être qu'aux organismes mentionnés aux 1° et 2° de l'article [R. 331-14](#). Les conditions de distribution, notamment les zones de distribution géographique prioritaires, sont déterminées par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des finances.

L'établissement prêteur apprécie les sûretés nécessaires à la garantie de ses créances.

Art. R391-4 ➡ Pour pouvoir bénéficier d'un prêt, les personnes morales ou physiques doivent s'engager pendant une durée égale à la durée initiale du prêt, sans que la durée de cet engagement puisse être inférieure à neuf ans ni supérieure à trente ans, à ce que les logements soient loués conformément aux dispositions des articles [R. 391-7](#) et [R. 391-8](#) ainsi qu'aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et ne soient :

- a) Ni transformés en locaux entièrement commerciaux ou professionnels ;
- b) Ni affectés à la location en meublé, ou à la location saisonnière ;
- c) Ni utilisés comme résidence secondaire ;
- d) Ni occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction ;
- e) Ni détruits sans qu'il soit procédé à leur reconstruction dans un délai de quatre ans à compter du sinistre.

Art. R391-5 ➡ Les logements acquis ou acquis et améliorés ou améliorés en application du 5° de l'article [R. 391-1](#) à l'aide de ces prêts doivent respecter les normes minimales d'habitabilité mentionnées à l'article [R. 331-8](#).

Art. R391-6 ➡ I. - Le prix de revient prévisionnel d'une opération de construction neuve, établi à la date de la demande de prêt, comprend trois éléments :

- 1° La charge foncière ;
- 2° Le prix de revient du bâtiment ;
- 3° Les honoraires des architectes et techniciens.

II. - Pour les autres opérations, le prix de revient prévisionnel établi à la date de la demande de prêt comprend trois éléments :

- 1° La charge immobilière ;
- 2° le coût des travaux ;
- 3° Les honoraires des architectes et techniciens.

Un arrêté du ministre chargé du logement définit les modalités d'application du présent article.

Art. R391-7 ➔ Ces prêts sont attribués pour des logements dont le loyer prévu au bail est au plus égal à un montant déterminé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des finances. Ce loyer est exprimé par un montant mensuel par mètre carré de surface utile.

La surface utile à prendre en compte est égale à la surface habitable du logement telle que définie à l'article R. 111-2 augmentée de la moitié de la surface des annexes définie par arrêté du ministre chargé du logement.

Art. R391-8 ➔ Ces prêts sont attribués pour des logements destinés à être occupés par des personnes dont l'ensemble des ressources, à la date d'entrée dans les lieux, est au plus égal à un montant déterminé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des finances. Les modalités de détermination et de contrôle de ces ressources sont celles prévues à l'article R. 331-12.

Art. R391-9 ➔ Les prêts régis par la présente section peuvent être transférés aux personnes et organismes mentionnés à l'article R. 391-3 sous réserve de l'accord de l'établissement prêteur.

Livre IV : Habitations à loyer modéré

Titre Ier : Dispositions générales

:
:

Art. R411-1 ➔ Les caractéristiques techniques et de prix de revient auxquelles, en application de l'article L. 411-1, doivent répondre les immeubles ou les logements bénéficiant des dispositions du présent livre sont déterminées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation, du ministre chargé des finances, du ministre chargé de la santé et, en ce qui le concerne, du ministre chargé de l'agriculture.

Les conditions dans lesquelles peuvent être adjoints aux habitations des jardins, dépendances ou annexes sont fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Art. R411-2 ➔ La notification par le bailleur prévue à l'article L. 411-5-1 est délivrée à chacun des locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles par voie de lettre recommandée avec avis de réception. Au plus tard deux mois après l'envoi de la notification, le bailleur propose à l'ensemble des locataires une réunion d'information.

La prévision d'augmentation des loyers jointe à la notification doit être conforme aux dispositions des c et d de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

A l'occasion de l'information du préfet, mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 411-5-1, de sa décision de ne pas renouveler la convention existante, le bailleur lui demande de lui indiquer par courrier en retour si l'absence de renouvellement de la convention est susceptible de faire passer la commune au-dessous du seuil fixé par l'article L. 302-5. Si c'est le cas, le préfet en informe le maire de la commune où est situé l'immeuble ou le groupe d'immeubles concerné, dans un délai maximum de trois mois à compter de la réception du courrier du bailleur.

L'avis consultatif mentionné au quatrième alinéa de l'article L. 411-5-1 est donné au plus tard six mois avant la date d'expiration de la convention liant le bailleur à l'Etat.

Art. R411-3 ➔ En vue de la constitution et de l'actualisation du répertoire des logements locatifs prévu à l'article L. 411-10, les bailleurs sociaux mentionnés à cet article transmettent chaque année au service statistique ministériel du logement, avant le 1er mars, pour chaque logement locatif sur lequel ils sont titulaires d'un droit réel immobilier ou dont ils sont usufruitiers au 1er janvier de l'année ou au 1er janvier de l'année précédente, les informations suivantes : a) Identifiant du logement dans le répertoire tenu par l'administration et identifiant interne au système d'information du bailleur ; b) Informations relatives à l'identité du bailleur ; c) Informations relatives à l'identité du précédent bailleur, en cas d'entrée du logement dans le patrimoine du bailleur au cours de l'année civile précédente ; d) Localisation et caractéristiques principales du logement, y compris, le cas échéant, les éléments de diagnostic de performance énergétique ; e) Année et mode d'entrée dans le patrimoine du bailleur, type de droit du bailleur

sur le logement, transfert de propriété ou d'usufruit au cours de l'année civile précédente ; f) Fusion, éclatement et changement d'usage du logement au cours de l'année civile précédente ; g) Type de financement initial, numéro et date d'effet de la convention pour les logements conventionnés mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 351-2, et, le cas échéant, catégorie de financement à laquelle est rattaché le logement si les loyers ont été fixés en tenant compte du classement des immeubles ou groupe d'immeubles mentionné à l'article L. 445-1, dans le cadre de la convention d'utilité sociale mentionnée au même article ; h) Mode d'occupation du logement au 1er janvier de l'année en cours, survenue éventuelle d'un emménagement au cours de l'année civile précédente ; i) Informations relatives au loyer, avant toute modulation liée à la situation du locataire, et à son mode de calcul ; j) Données complémentaires pour les logements entrant dans le champ de l'inventaire établi au titre de l'article L. 302-5. La liste détaillée des informations ainsi que leurs modalités de collecte et de transmission sont fixées par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre ayant autorité sur le service statistique ministériel du logement.

Art. R411-4 ➡ Toute personne qui en fait la demande auprès du service statistique ministériel du logement peut obtenir communication, par voie électronique et gratuitement, des informations mentionnées aux d, e, f, g et j de l'article R. 411-3, pour tout logement locatif figurant dans le répertoire, à l'exclusion des logements des sociétés d'économie mixte qui ne donnent pas lieu au versement de la cotisation prévue à l'article L. 452-4. Sous réserve des dispositions du troisième alinéa, les personnes morales de droit public autres que celles visées au huitième alinéa de l'article L. 411-10 et les personnes privées chargées d'une mission de service public dans le domaine du logement peuvent, pour les besoins d'une telle mission, obtenir en outre communication, à leur demande et selon les mêmes modalités, des autres informations mentionnées à l'article R. 411-3. Les bailleurs mentionnés à l'article L. 411-10 et leurs unions, fédérations et associations bénéficient du droit d'accès prévu à l'alinéa précédent, sous réserve, en outre, que le bailleur du logement sur lequel portent les informations demandées n'ait pas manifesté au service statistique ministériel du logement son opposition à une telle divulgation.

Art. R411-5 ➡ Les personnes qui ont accès aux informations énumérées aux a, b, c, h et i de l'article R. 411-3 ne peuvent diffuser publiquement ou communiquer à des tiers ni ces informations, ni des résultats agrégés portant sur un effectif inférieur à onze logements, sauf s'ils portent sur l'ensemble d'une commune. Toutefois, elles peuvent, pour les besoins de leurs missions, confier l'exploitation de ces informations à un prestataire, à condition de conclure avec ce dernier un contrat comportant la règle prévue à l'alinéa précédent et précisant la nature et la durée de la mission confiée. Ce contrat est transmis pour information, dès sa signature, au service statistique ministériel du logement. En cas de méconnaissance des dispositions du présent article par une personne visée aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 411-4, le service statistique ministériel du logement peut, après avoir mis celle-ci à même de présenter ses observations, refuser de lui communiquer des extraits du répertoire pour une durée qui ne peut excéder vingt-quatre mois.

Titre II : Organismes d'habitations à loyer modéré

Chapitre Ier : Offices publics de l'habitat.

Section 1 : Dispositions générales.

Art. R*421-1 ➡ Les décrets de création des offices publics de l'habitat sont pris après avis du comité régional de l'habitat de la région dans laquelle l'office aura son siège et du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré. Les offices publics de l'habitat sont dissous dans les mêmes formes, sauf dans le cas prévu à l'article L. 423-1 ou lorsqu'ils sont parties à une fusion en application des dispositions du second alinéa de l'article L. 421-7. L'acte de dissolution fixe les modalités de transfert de leur patrimoine et les conditions budgétaires et comptables de la dissolution. Un liquidateur est désigné par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé des collectivités territoriales. Il a la qualité d'ordonnateur accrédité auprès du comptable de l'office dissous. II.-Le changement de collectivité territoriale ou d'établissement public de coopération intercommunale de rattachement d'un office public de l'habitat est demandé par les organes délibérants des collectivités ou des établissements publics

intéressés, après avis du conseil d'administration de l'office, au préfet du département où l'office aura son siège. Le préfet se prononce dans un délai de trois mois au plus à compter de la réception des demandes, après avis du comité régional de l'habitat de la région où l'office aura son siège. L'absence d'arrêté pris dans ce délai vaut rejet de la demande. Après le changement de collectivité ou d'établissement public de rattachement, les membres du conseil d'administration font l'objet d'une nouvelle désignation dans les conditions prévues à l'article R. 421-8. Le mandat des membres représentant les locataires se poursuit. Toutefois, lorsque l'effectif de ces membres est modifié, le conseil d'administration désigne, pour la durée du mandat restant à courir, les représentants des locataires au vu des résultats de la dernière élection, en appliquant la règle de la représentation proportionnelle au plus fort reste, en fonction du nombre de sièges à pourvoir. III.-La fusion de plusieurs offices publics de l'habitat est demandée par les organes délibérants des collectivités territoriales ou établissements publics de coopération intercommunale intéressés, après avis des conseils d'administration des offices, au préfet du département où l'office au profit duquel la fusion est demandée aura son siège. Le préfet se prononce par arrêté dans un délai de trois mois au plus à compter de la réception des demandes, après avis du comité régional de l'habitat de la région dans laquelle l'office aura son siège. L'absence d'arrêté pris dans ce délai vaut rejet de la demande. A l'issue de la fusion, les membres du conseil d'administration de l'office résultant de la fusion font l'objet d'une nouvelle désignation dans les conditions prévues à l'article R. 421-8. Toutefois, il n'est pas procédé à une nouvelle élection des membres représentant les locataires. Les membres élus par les locataires dans les conseils d'administration des offices parties à la fusion désignent parmi eux, dans le délai d'un mois suivant la publication de l'arrêté autorisant la fusion, les représentants des locataires appelés à siéger dans le conseil d'administration jusqu'à la prochaine élection. A défaut, le préfet désigne parmi eux, pour la durée du mandat restant à courir, selon les cas, les trois, quatre ou cinq représentants des locataires élus sur les listes ayant obtenu aux dernières élections le plus fort pourcentage de voix, calculé en comparant le nombre de suffrages recueillis par chaque liste au nombre total des électeurs dans l'ensemble des offices ayant concouru à la fusion. IV.-Le changement d'appellation d'un office public de l'habitat est demandé par l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement, après avis du conseil d'administration de l'office, au préfet du département où l'office public de l'habitat a son siège. Le préfet se prononce dans un délai de trois mois au plus à compter de la réception de la demande, après avis du comité régional de l'habitat de la région dans laquelle l'office a son siège. L'absence d'arrêté pris dans ce délai vaut rejet de la demande. Toutefois, lorsque le changement d'appellation résulte d'un changement de collectivité territoriale ou d'établissement public de rattachement, en application du II du présent article, l'appellation de l'office est complétée de plein droit par la mention de la nouvelle collectivité territoriale ou du nouvel établissement public de coopération intercommunale de rattachement, en l'absence de demande contraire de changement d'appellation. V.-Dans tous les actes ou documents destinés aux tiers dans lesquels l'office emploie un nom d'usage, celui-ci est précédé ou suivi immédiatement des mots " office public de l'habitat " ou du sigle " OPH ".

Art. R*421-2 ➡ Dans le cadre de leur objet social défini aux articles [L. 421-1](#) à [L. 421-4](#), les offices publics de l'habitat peuvent : 1° Gérer des immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ou des immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article [L. 313-34](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ; 2° Réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale tels que des villages de vacances, des maisons familiales de vacances, des terrains aménagés de camping et de caravanage à usage locatif, des habitations légères de loisirs définies par le décret n° 80-694 du 4 septembre 1980 et des hébergements gérés par des associations de jeunesse et d'éducation populaire. Ces hébergements ne peuvent être réalisés que pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des organismes d'économie sociale énumérés au deuxième alinéa de l'article 19 bis de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 ou d'un comité d'entreprise. Les organismes doivent bénéficier, pour un minimum de 30 % du prix de revient des réalisations, de fonds d'aide au tourisme sous la forme de subventions de l'Etat, des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale, de prêts aidés par l'Etat ou de prêts à taux privilégié consentis par le Crédit agricole SA, la Caisse des dépôts et consignations et par les organismes à caractère social énumérés à l'article 6 de l'ordonnance n° 82-283 du 26 mars 1982 ; 3° Acquérir des lots dans les copropriétés mentionnées au 5° de l'article [L. 421-3](#). La revente de ces lots n'est pas soumise aux dispositions du chapitre III du titre IV du livre IV du présent code mais requiert l'avis préalable du service des domaines. La location des lots en attente de leur revente est, par dérogation aux dispositions du titre IV du livre IV du présent code, soumise aux règles mentionnées à l'article 40 de

la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Toutefois, la fixation du loyer ne peut excéder les plafonds de loyers fixés en application du troisième alinéa du g du 1° du I de l'article 31 du Code général des impôts. En outre, les dispositions du I et du II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 sont applicables aux contrats de location qui prennent fin au plus tard à la revente des lots, lorsque le congé émane du bailleur.

Art. R*421-3 → Les souscriptions, acquisitions ou cessions par un office public de l'habitat de parts ou d'actions émises par les sociétés visées au 10° de l'article L. 421-1 et à l'article L. 421-2 doivent être autorisées par son conseil d'administration, après accord de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement. Lorsque l'office souscrit ou acquiert des parts ou actions d'une société d'habitations à loyer modéré, ces parts ou actions doivent représenter plus du tiers du capital de cette société. La souscription ou l'acquisition par un office de parts dans le capital d'une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété doit lui être nécessaire pour l'accomplissement des actions ou opérations qu'il mène conformément aux articles L. 421-1, L. 421-3 et L. 421-4. Les sociétés civiles immobilières dans le capital desquelles les offices publics de l'habitat peuvent acquérir ou souscrire des parts sont celles qui ont pour objet la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R. 443-34.

Section 2 : Organisation et fonctionnement du conseil d'administration.

Art. R*421-4 → Le nombre des membres du conseil d'administration d'un office public de l'habitat ayant voix délibérative est fixé à vingt-trois ou à vingt-sept, par décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement, compte tenu notamment de la répartition géographique du patrimoine de l'office ou de l'importance de son parc. Toutefois, pour un office propriétaire de moins de 2 000 logements, ce nombre peut être fixé à dix-sept. A l'occasion de chaque renouvellement de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement de l'office, ainsi qu'à l'issue d'un changement de rattachement ou d'une fusion avec d'autres offices, la collectivité ou l'établissement public peut modifier son choix et opter pour une des solutions prévues aux alinéas précédents. Le mandat des membres représentant les locataires se poursuit. Toutefois, lorsque l'effectif de ces membres est modifié, le conseil d'administration désigne, pour la durée du mandat restant à courir, les représentants des locataires au vu des résultats de la dernière élection, en appliquant la règle de la représentation proportionnelle au plus fort reste, en fonction du nombre de sièges à pourvoir.

Art. R*421-5 → I. - Lorsque l'effectif des membres ayant voix délibérative est fixé à dix-sept, ils sont ainsi répartis : 1° Neuf sont les représentants de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement désignés par son organe délibérant, dont six en son sein et trois, qui ne sont pas des élus de la collectivité ou de l'établissement public de rattachement, en qualité de personnes qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales. L'une des personnes qualifiées a la qualité d' élu d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale du ressort de compétence de l'office, autre que celle ou celui de rattachement ; 2° Un membre est désigné par la ou les caisses d'allocations familiales du département du siège de l'office ; 3° Un membre est désigné par l'union départementale des associations familiales du département du siège de l'office ; 4° Un membre est désigné par les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dans le département du siège ; 5° Un membre est désigné par l'organisation syndicale de salariés la plus représentative dans le département du siège ; 6° Un membre représente les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ; 7° Trois membres sont les représentants des locataires. II. - Lorsque l'effectif des membres ayant voix délibérative est fixé à vingt-trois, ils sont ainsi répartis : 1° Treize sont les représentants de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement désignés par son organe délibérant, dont six en son sein, les autres représentants, qui ne sont pas des élus de la collectivité ou de l'établissement public de rattachement, étant choisis en qualité de personnes qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales. Deux des personnes qualifiées ont la qualité d' élu d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale du ressort de compétence de l'office, autre que celle ou celui de rattachement ; 2° Un membre est désigné par la ou les caisses d'allocations familiales du département du siège de l'office ; 3° Un membre est désigné

par l'union départementale des associations familiales du département du siège de l'office ; 4° Un membre est désigné par les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dans le département du siège ; 5° Deux membres sont désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département du siège ; 6° Un membre représente les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ; 7° Quatre membres sont les représentants des locataires. III. - Lorsque l'effectif des membres ayant voix délibérative est fixé à vingt-sept, ils se répartissent ainsi : 1° Quinze sont les représentants de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement désignés par son organe délibérant, dont six en son sein, les autres représentants, qui ne sont pas des élus de la collectivité ou de l'établissement public de rattachement, étant choisis en qualité de personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales. Trois des personnalités qualifiées ont la qualité d'élu d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale du ressort de compétence de l'office, autre que celle ou celui de rattachement ; 2° Un membre est désigné par la ou les caisses d'allocations familiales du département du siège de l'office ; 3° Un membre est désigné par l'union départementale des associations familiales du département du siège de l'office ; 4° Un membre est désigné par les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dans le département du siège ; 5° Deux membres sont désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département du siège ; 6° Deux membres représentent les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ; 7° Cinq membres sont les représentants des locataires.

Art. R*421-6 ➡ I. - Le membre représentant la ou les caisses d'allocations familiales est désigné par le ou, conjointement, par les conseils d'administration de la ou des caisses d'allocations familiales existant dans le département du siège de l'office. II. - Le membre représentant les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction est désigné par les organisations d'employeurs et les organisations syndicales gestionnaires de ces organismes. III. - Le ou les membres représentant les organisations syndicales sont désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département du siège. La représentativité des organisations syndicales est appréciée en tenant compte des résultats des dernières élections professionnelles intervenues à la date de la constitution du conseil d'administration. IV. - Le membre ou les membres représentant les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées sont désignés par la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement de l'office.

Art. R*421-7 ➡ Les administrateurs représentant les locataires sont élus pour quatre ans dans les conditions ci-après : 1° Sont électeurs les personnes physiques : -locataires qui ont conclu avec l'office un contrat de location d'un local à usage d'habitation au plus tard six semaines avant la date de l'élection et ont toujours la qualité de locataire de l'office ; -occupants dont le titre de location a été résilié pour défaut de paiement du loyer mais qui sont sans dette à l'égard de l'office six semaines avant la date de l'élection ; -sous-locataires qui ont conclu avec l'une des associations ou centres visés aux articles L. 442-8-1 et L. 442-8-4 un contrat de sous-location d'un logement de l'office, au plus tard six semaines avant la date de l'élection ; les associations ou centres précités transmettent à l'office la liste de ces sous-locataires au plus tard un mois avant la date de l'élection. Chaque location, occupation ou sous-location ne donne droit qu'à une voix. Le titulaire de plusieurs locations, occupations ou sous-locations ne peut prétendre à plusieurs voix ; 2° Sont éligibles, à l'exclusion des personnes membres du personnel de l'office en qualité de salarié ou de fonctionnaire, les personnes physiques, âgées de dix-huit ans au minimum et ne tombant pas sous le coup des dispositions de l'article L. 423-12, qui sont locataires d'un local à usage d'habitation et peuvent produire soit la quittance correspondant à la période de location précédant l'acte de candidature, soit le reçu mentionné à l'article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, soit la décision de justice octroyant les délais de paiement du loyer ou des charges ; chaque contrat de location ne donne droit qu'à une seule candidature ; 3° Au plus tard deux mois avant la date de l'élection, une lettre-circulaire de l'office fournissant toutes indications utiles sur la date des élections, la procédure électorale et les conditions requises des candidats est portée par voie d'affichage à la connaissance des personnes mentionnées au 1°. Les listes de candidats, présentées par des associations remplissant les conditions prévues à l'article L. 421-9, comportent chacune six noms pour un conseil d'administration de dix-sept membres, huit noms pour un conseil d'administration de vingt-trois membres ou dix noms pour un conseil d'administration de vingt-sept membres. Elles doivent parvenir à l'office au plus tard six semaines avant la date de l'élection. Un mois au moins avant cette dernière date, l'office porte ces listes à la connaissance des personnes mentionnées au 1°. Toute contestation relative à l'inscription sur ces listes est soumise au juge d'instance qui statue dans les conditions prévues par le **Code électoral**. Huit jours au moins avant la date de l'élection, l'office adresse aux personnes mentionnées au

1° les bulletins de vote correspondant à chacune des listes de candidats avec éventuellement pour chacune d'elles l'indication de son affiliation ; 4° Les modalités pratiques de l'élection sont arrêtées par le conseil d'administration. Le scrutin a lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre. Le vote est secret. Il a lieu soit par correspondance, soit par dépôt des bulletins dans une urne, soit simultanément par les deux méthodes, au scrutin de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste, sans radiation ni panachage. Le dépouillement du scrutin a lieu au siège de l'office. Il est effectué, en présence d'au moins un représentant de chaque liste de candidats, par un bureau comprenant le président du conseil d'administration et un membre du conseil d'administration ne représentant pas les locataires ou, lorsque l'élection a lieu en période d'administration provisoire de l'office, l'administrateur provisoire et une personne désignée à cette fin par le préfet du département du siège de l'office. Les résultats sont affichés immédiatement dans tous les immeubles de l'office. Un procès-verbal du résultat du scrutin est remis à chaque représentant des listes en présence ainsi qu'au préfet du département du siège de l'office. Les sièges revenant à chaque liste en fonction du résultat du scrutin sont attribués dans l'ordre des noms figurant sur la liste. Les autres personnes figurant sur la liste succèdent, dans l'ordre où elles y sont inscrites, aux représentants qui cessent leurs fonctions avant l'expiration de la durée normale de leur mandat. Les fonctions d'un nouveau représentant des locataires expirent à la date où auraient normalement cessé celles du représentant qu'il a remplacé. En cas d'épuisement de la liste, il n'est pas procédé à une élection partielle. Les réclamations contre les opérations électorales sont portées devant le tribunal administratif du lieu du siège de l'office dans les quinze jours suivant le dépouillement. Le tribunal statue dans un délai de trois mois à compter de l'enregistrement de la réclamation au greffe. La décision est notifiée dans les huit jours simultanément à toutes les parties en cause et adressée à leur domicile réel, par lettre recommandée avec accusé de réception, sans préjudice du droit des parties de faire signifier cette décision par voie d'huissier. Si le tribunal ordonne la production d'une preuve, il statue définitivement dans le mois suivant cette décision ; 5° Les représentants des locataires siègent au conseil d'administration à compter de la clôture du dépouillement des élections. En cas d'empêchement pour une durée de plus de trois mois et après en avoir informé le président du conseil d'administration, un représentant des locataires peut se faire remplacer, pendant la durée de l'empêchement et pendant un an au plus, par une personne figurant sur la même liste ; 6° La perte de la qualité de locataire ou le recrutement par l'office de l'administrateur représentant des locataires mettent un terme au mandat d'administrateur du représentant des locataires qui est immédiatement remplacé dans les conditions fixées au 4°.

Art. R*421-8 ➞ I.-Les membres du conseil d'administration, à l'exception des représentants des locataires désignés en application de l'article R. 421-7, font l'objet d'une nouvelle désignation après chaque renouvellement total de l'organe délibérant ou de la date de renouvellement d'une série sortante de l'organe délibérant, selon que l'office est rattaché à une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ou à un département. Lors de sa première réunion suivant son renouvellement, l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de rattachement détermine l'effectif du conseil d'administration dans les conditions prévues à l'article R. 421-4 et désigne ses représentants, ainsi que le représentant des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, dans les conditions prévues aux articles R. 421-5 et R. 421-6. L'organe exécutif de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de rattachement invite ensuite les autorités chargées de désigner les autres membres du conseil d'administration à faire connaître leurs représentants. II.-En cas de suspension ou de dissolution de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de rattachement de l'office, le mandat des membres du conseil d'administration est prolongé jusqu'à la désignation de leurs successeurs par les autorités habilitées à procéder à cette désignation, dans les conditions prévues au I. III.-En cas de changement de rattachement de l'office, les membres du conseil d'administration font l'objet d'une nouvelle désignation, à l'exception des représentants des locataires qui sont désignés dans les conditions prévues au II de l'article R. 421-1, dans les conditions prévues au I. IV.-A l'issue de la fusion de plusieurs offices, les membres du conseil d'administration de l'office résultant de la fusion, à l'exception des représentants des locataires qui sont désignés dans les conditions prévues au III de l'article R. 421-1, font l'objet d'une nouvelle désignation dans les conditions prévues au I. V.-Si un membre vient à cesser ses fonctions au conseil d'administration avant l'expiration de la durée normale de son mandat ou s'il est déclaré démissionnaire en application, selon les cas, des dispositions de l'article L. 421-13, de l'article L. 423-12, du 6° de l'article R. 421-7 ou de l'article R. 421-9, il est procédé immédiatement à son remplacement, pour la durée du mandat restant à courir. VI.-Les institutions mentionnées aux 2° et 5° de l'article L. 421-8 peuvent remplacer à tout moment, avant l'expiration de la durée normale de son mandat, le représentant qu'elles ont désigné.

Art. R*421-9 ➔ Ne peuvent être désignées au conseil d'administration les personnes qui se trouvent dans un cas d'incapacité ou d'indignité prévu par les lois électorales, à l'exception des incapacités relatives à la nationalité, ou qui tomberaient sous le coup des dispositions de l'article L. 423-12. Hormis à titre de représentant du comité d'entreprise, les membres du personnel de l'office ne peuvent être désignés au conseil d'administration. Sont déclarés démissionnaires d'office les membres du conseil d'administration qui se trouvent dans une des situations visées aux alinéas précédents.

Art. R*421-10 ➔ Le mandat de tous les administrateurs de l'office public de l'habitat est exercé à titre gratuit. Toutefois, le conseil d'administration alloue aux administrateurs visés à l'article L. 423-13 une indemnité forfaitaire destinée, selon le cas, à compenser la diminution de leur rémunération ou de leur revenu ou l'augmentation de leurs charges du fait de leur participation aux séances plénières de cette instance.

Le conseil peut également allouer une indemnité de même nature à l'occasion de la participation des administrateurs aux réunions du bureau, des commissions prévues par la loi ou les règlements en vigueur et des commissions formées au sein du conseil d'administration en application de l'article R. 421-14.

Le conseil d'administration peut également décider le remboursement des frais de déplacement des administrateurs. Un arrêté du ministre chargé du logement et du ministre chargé du budget précise les conditions d'application des règles prévues aux alinéas précédents, en particulier le montant maximum des indemnités pouvant être allouées aux administrateurs.

Les administrateurs fonctionnaires ou agents de l'Etat bénéficient du régime des autorisations d'absence.

Le conseil d'administration peut en outre décider de la prise en charge des coûts de formation des administrateurs, en vue de l'exercice de leur mission, dans la limite de trois jours de formation par an et par administrateur.

Sans préjudice de l'application des alinéas précédents, les membres du conseil d'administration ne peuvent, en aucun cas, prêter leur concours à titre onéreux à l'établissement ni recevoir de celui-ci des avantages directs ou indirects, sous quelque forme que ce soit, du fait de leurs fonctions.

Nota : Décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 art 5 I : L'entrée en vigueur des dispositions de l'article R. 421-10 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue du présent décret est différée jusqu'à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté prévu à cet article.

Art. R*421-11 ➔ Le conseil d'administration élit le président du conseil d'administration, à la majorité absolue des membres en fonction ayant voix délibérative. Il est procédé à une nouvelle élection du président après chaque renouvellement du conseil d'administration dans les cas prévus aux I à IV de l'article R. 421-8, ainsi qu'en cas de cessation anticipée de ses fonctions d'administrateur ou d'empêchement définitif.

Art. R*421-12 ➔ Le bureau de l'office comprend, outre le président du conseil d'administration, président de droit, quatre membres, dont un représentant des locataires, qui sont élus par le conseil d'administration au scrutin majoritaire. Toutefois, lorsque l'effectif des membres du conseil d'administration ayant voix délibérative est fixé à vingt-trois ou à vingt-sept, en application de l'article R. 421-4, le bureau comprend, outre le président, président de droit, six membres, dont un représentant des locataires, qui sont élus dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa. Ces membres ne peuvent être élus au premier tour de scrutin s'ils n'ont pas réuni la majorité absolue des voix des membres du conseil ayant voix délibérative. En cas de partage égal des voix, celle du président du conseil d'administration est prépondérante. Le bureau est élu après chaque renouvellement du conseil d'administration dans les conditions prévues aux I à IV de l'article R. 421-8. Le conseil d'administration peut révoquer le bureau, ou un de ses membres, sans attendre le terme ci-dessus, sous réserve de prendre cette décision à la majorité des trois quarts des membres en fonction ayant voix délibérative et de désigner immédiatement, à la majorité simple des membres ayant voix délibérative, un nouveau bureau ou un nouveau membre selon le cas. Sur proposition du président, le conseil d'administration confère à un membre du bureau le titre de vice-président. Le vice-président assiste le président dans ses fonctions et le supplée en cas d'absence ou d'empêchement.

Art. R*421-13 ➔ Le conseil d'administration se réunit au moins trois fois par an, sur convocation de son président. La convocation du conseil d'administration est de droit lorsqu'elle est demandée par le tiers au moins de ses membres. L'ordre du jour des délibérations doit être porté à la connaissance des membres du conseil au moins dix jours à l'avance, sauf urgence dûment motivée. Les décisions sont prises à la majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés, à l'exception des décisions relatives à la nomination du directeur général et à la cessation de ses fonctions qui sont prises à la majorité des deux tiers des membres ayant voix délibérative, présents ou représentés. En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante. Le conseil ne peut valablement délibérer que si les deux tiers des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés. Lorsque le quorum n'est pas atteint, les décisions sur les questions portées à l'ordre du jour de la

séance peuvent être prises, après convocation régulière, à la séance suivante à la majorité des membres ayant voix délibérative, présents ou représentés. Un administrateur ne peut se faire représenter que par un autre administrateur. Chaque administrateur ne peut recevoir qu'un seul mandat.

Art. R*421-14 ➔ Le conseil d'administration peut former en son sein des commissions chargées d'étudier des questions qu'il détermine expressément. Les présidents de ces commissions sont désignés par le conseil d'administration en son sein. Chaque commission est convoquée par son président. Elle peut désigner un vice-président qui assiste le président dans ses fonctions et le supplée en cas d'absence ou d'empêchement.

Art. R*421-15 ➔ La commission prévue à l'article L. 441-2, qui attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, est composée et fonctionne conformément à l'article R. 441-9.

Section 3 : Attributions respectives des organes dirigeants.

Art. R*421-16 ➔ Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'office, et notamment : 1° Décide la politique générale de l'office ; 2° Adopte le règlement intérieur de l'office ; 3° Vote le budget, approuve les comptes, se prononce sur l'affectation du résultat et exerce les compétences que lui confèrent les dispositions de la section 1 du chapitre III du titre II du livre IV (partie réglementaire). Il donne quitus au directeur général ; 4° Décide des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation ; 5° Arrête les orientations en matière de politique des loyers et d'évolution du patrimoine ; 6° Décide des actes de disposition ; 7° Autorise les emprunts et décide des orientations générales en matière de placement de fonds appartenant à l'office, des opérations utiles à la gestion de la dette et des opérations de gestion de trésorerie. 8° Autorise les souscriptions, acquisitions ou cessions de parts sociales ou d'actions en application des articles L. 421-2 et R. 421-3 ; 9° Autorise les transactions ; 10° Nomme le directeur général et autorise le président du conseil d'administration à signer le contrat et ses avenants entre l'office et le directeur général. Il approuve chaque année le montant de la part variable de la rémunération attribué au directeur général. Il met fin aux fonctions du directeur général, sur proposition du président ; 11° Autorise, selon le cas, le président ou le directeur général à ester en justice, en application des articles R. 421-17 ou R. 421-18 ; toutefois, en cas d'urgence, ou lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement d'une créance, le directeur général peut intenter une action en justice sans cette autorisation. Le bureau peut recevoir délégation de compétence pour l'exercice des attributions du conseil d'administration, hormis celles mentionnées aux 1°, 2°, 3° et 5°. Concernant l'exercice des attributions mentionnées au 10°, le conseil d'administration ne peut déléguer au bureau ni l'autorisation donnée au président de signer le contrat et ses avenants entre l'office et le directeur général, ni la décision de mettre fin aux fonctions du directeur général. Le bureau peut, par délégation du conseil d'administration et dans les limites fixées par lui, être chargé de souscrire les emprunts et de réaliser les opérations utiles à leur gestion, et de recourir aux crédits de trésorerie. Il peut également, dans les mêmes conditions, réaliser les opérations relatives au placement des fonds de l'office. Le bureau rend compte de son activité au conseil d'administration.

Art. R*421-17 ➔ Le président du conseil d'administration fixe l'ordre du jour du conseil d'administration. Il soumet au conseil d'administration, à l'occasion de l'examen du budget, un rapport sur la politique de l'office pendant l'exercice en voie d'achèvement et pour l'exercice à venir. Il propose au conseil d'administration la nomination du directeur général et signe son contrat. Le cas échéant, il propose au conseil d'administration la cessation des fonctions du directeur général. Le président représente l'office auprès des pouvoirs publics, des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat. Le président représente l'office en justice pour les contentieux dans lesquels les administrateurs ou le directeur général sont mis en cause à titre personnel dans le cadre de leurs fonctions. Il doit rendre compte au conseil d'administration des actions en justice qu'il a introduites à la prochaine séance de ce conseil.

Art. R*421-18 ➔ Les fonctions de directeur général sont incompatibles avec celles de membre du conseil d'administration. Le directeur général assiste, avec voix consultative, aux séances du conseil d'administration et du bureau dont il prépare et exécute les décisions. Il passe tous actes et contrats au nom de l'office et le représente dans tous les actes de la vie civile. Il représente l'office en justice, sauf dans les cas prévus au cinquième alinéa de l'article R. 421-17. Il doit rendre compte au conseil d'administration des actions en justice qu'il a introduites lors de la plus prochaine séance de ce conseil. Le directeur général préside la commission d'appel d'offres. Le directeur général est chargé de l'exécution des budgets. Dans les offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité publique, il engage, liquide et ordonnance toutes dépenses et recettes. Il exerce les compétences que lui confèrent les

dispositions de la section 1 du chapitre III du titre II du livre IV (partie réglementaire). Le directeur général peut, par délégation du conseil d'administration et dans les limites fixées par lui, être chargé de souscrire les emprunts et de réaliser les opérations utiles à leur gestion, et de recourir aux crédits de trésorerie. Il peut également, dans les mêmes conditions, réaliser les opérations relatives au placement des fonds de l'office. Il rend compte de son action en la matière, au conseil d'administration, à la plus prochaine réunion de ce conseil. Le directeur général a autorité sur les services, recrute, nomme et, le cas échéant, licencie le personnel. Il préside le comité d'entreprise. Le directeur général peut déléguer sa signature avec l'accord du conseil d'administration aux membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service. En cas d'absence ou d'empêchement du directeur général, ses pouvoirs sont assumés par l'un des directeurs ou chefs de service, désigné par le conseil d'administration. La prolongation de cet intérim pour une durée supérieure à six mois doit être décidée par le conseil d'administration. Le directeur général rend compte de sa gestion au conseil d'administration et lui présente un rapport annuel en la matière.

Section 4 : Statut du directeur général.

Art. R421-19 → Le contrat par lequel le directeur général d'un office public de l'habitat est recruté peut prévoir une période d'essai dont la durée n'excède pas six mois. Dès la nomination du directeur général, le président du conseil d'administration de l'office public de l'habitat en informe le ministre chargé du logement.

Art. R421-20 → I. # La rémunération annuelle brute du directeur général comporte une part forfaitaire et une part variable. Cette rémunération est exclusive de tous avantages annexes en espèces ou en nature autres que ceux mentionnés à l'article R. 421-20-1. II.-Le contrat conclu entre l'office public de l'habitat et le directeur général détermine le montant de la part forfaitaire. Ce montant est fixé dans la limite d'un plafond calculé, conformément au tableau ci-dessous, en fonction du nombre de logements locatifs gérés par l'office en qualité de propriétaire ou agissant pour le compte de tiers. Dans les logements-foyers ou les centres d'hébergement dont l'office est propriétaire ou qu'il gère pour le compte de tiers, trois lits ou trois places sont comptés comme équivalant à un logement.

NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS	MONTANT MAXIMAL
Inférieur à 2 000	45 000 € + (10 × L) €
Compris entre 2 000 et 5 000 exclus	50 000 € + (7,5 × L) €
Compris entre 5 000 et 10 000 exclus	77 500 € + (2,00 × L) €
Compris entre 10 000 et 15 000 exclus	82 500 € + (1,50 × L) €
Compris entre 15 000 inclus et 30 000 exclus	94 950 € + (0,67 × L) €
Egal ou supérieur à 30 000	97 050 € + (0,60 × L) €

Le nombre de logements locatifs gérés par l'office est apprécié au 31 décembre de l'exercice précédant l'année où le contrat est signé. La vente ou la démolition de ces logements locatifs pendant la durée du contrat du directeur général est sans incidence sur la détermination de la part forfaitaire de la rémunération jusqu'au terme de ce contrat. En cas d'augmentation du nombre de logements locatifs gérés, apprécié au 31 décembre de chaque année, se traduisant par un changement de tranche, le conseil d'administration, sur proposition de son président, se prononce à nouveau sur le montant de la part forfaitaire. Le montant de la part forfaitaire de la rémunération et les plafonds figurant dans le tableau ci-dessus évoluent au 1er janvier de chaque année dans les mêmes conditions que la revalorisation des rémunérations des dirigeants des entreprises publiques. III.-Le contrat mentionne les critères pris en compte pour déterminer la part variable et les modalités de son versement. La part variable de la rémunération ne peut excéder 15 % de la part forfaitaire. Les objectifs et indicateurs, déclinant les critères définis au premier alinéa permettant de déterminer la part variable, sont définis chaque année ou pour une période de trois ans au plus par le conseil d'administration, sur proposition du président, et notifiés par écrit au directeur général au plus tard au cours du premier trimestre de l'année au titre de laquelle elle se rapporte ou dans un délai de trois mois à compter de la date d'une nouvelle nomination intervenant en cours d'année. Le montant annuel de la part variable attribué au directeur général, en fonction de la réalisation des objectifs qui lui ont été fixés, est approuvé par le conseil d'administration, sur proposition de son président. IV.-Saisis d'une demande du conseil d'administration présentée sous la forme d'une délibération dûment motivée, les ministres chargés du logement et du budget peuvent, par décision conjointe, autoriser, à titre exceptionnel, un dépassement du plafond de la part forfaitaire calculé conformément au tableau figurant au II. Ils peuvent, dans les mêmes conditions, autoriser, à titre temporaire, un dépassement du taux maximal de la part variable prévu au III. Le silence gardé par les ministres chargés du logement et du budget pendant quatre mois à compter de leur saisine vaut rejet de la demande de dépassement. V. # Le président du conseil d'administration de l'office public de l'habitat informe, avant le 31 mars de chaque année, le ministre chargé du

logement du montant de la rémunération annuelle brute et des avantages annexes mentionnés à l'article R. 421-20-1 qui ont été attribués au directeur général au titre de l'année précédente. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine les modalités d'application de l'alinéa précédent ainsi que les modalités de diffusion, sous forme non nominative, des résultats de cette collecte en veillant à la protection des données à caractère personnel.

Art. R421-20-1 ➡ Le contrat du directeur général peut également stipuler en faveur de celui-ci les avantages suivants : 1° Lorsque le directeur général n'est pas un fonctionnaire en position de détachement, la prise en charge des cotisations patronales à des régimes collectifs de prévoyance et de retraite complémentaire prévus par un accord collectif conclu au sein de l'office ;

2° Le bénéfice de l'intéressement des salariés à l'entreprise en vertu d'un accord conclu au sein de l'office en application des articles L. 3311-1 et suivants du [Code du travail](#) ;

3° La disposition d'un véhicule de fonction dans un office qui gère plus de 5 000 logements locatifs.

Le directeur général est remboursé sur justificatifs des frais exposés par lui dans le cadre de ses déplacements et activités liés à ses fonctions.

Art. R421-20-2 ➡ Le directeur général est assujéti à la législation relative à la sécurité sociale, aux prestations familiales et aux accidents du travail. Il bénéficie des congés pour raison de santé des fonctionnaires territoriaux.

Art. R421-20-3 ➡ Le directeur général qui souhaite présenter sa démission, ou mettre fin à son détachement avant le terme de cinq ans lorsqu'il est fonctionnaire, adresse à cet effet au président du conseil d'administration une lettre recommandée avec accusé de réception exprimant sa volonté non équivoque de cesser ses fonctions. Il est tenu de respecter un préavis de trois mois, sauf si le président l'en dispense en tout ou partie.

Art. R421-20-4 ➡ I. # Le licenciement du directeur général est prononcé par le conseil d'administration sur proposition écrite et motivée du président. Lorsque le directeur général a la qualité de fonctionnaire recruté par voie de détachement, le licenciement emporte fin du détachement. Celle-ci est prononcée, à la demande de l'organisme d'accueil, conformément aux dispositions de l'article 24 du décret n° 85-986 du 16 septembre 1985 modifié relatif au régime particulier de certaines positions des fonctionnaires de l'Etat et à certaines modalités de mise à disposition et de cessation définitive de fonctions, de l'article 10 du décret n° 86-68 du 13 janvier 1986 modifié relatif aux positions de détachement, hors cadres, de disponibilité et de congé parental des fonctionnaires territoriaux et à l'article 18 du décret n° 88-976 du 13 octobre 1988 modifié relatif au régime particulier de certaines positions des fonctionnaires hospitaliers et à certaines modalités de mise à disposition.

II. # Préalablement à la saisine du conseil d'administration, le président communique par écrit à l'intéressé sa proposition de licenciement et l'informe de son droit à obtenir la communication de son dossier individuel, à présenter ses observations et à être assisté d'un défenseur de son choix.

Sauf dans le cas de licenciement pour faute grave, la cessation de fonctions ne prend effet qu'après un préavis de trois mois pendant lesquels la rémunération est maintenue. Le président peut dispenser l'intéressé d'exécuter tout ou partie du préavis.

Sauf dans le cas de licenciement pour faute grave, le directeur général qui n'a pas la qualité de fonctionnaire recruté par voie de détachement a droit à une indemnité calculée par référence à la rémunération brute de base du dernier mois précédant la notification du licenciement et qui ne peut être inférieure à deux mois de rémunération par année entière d'ancienneté, entendue de date à date, dans la limite de vingt-quatre mois de rémunération. Toute fraction de service égale ou supérieure à six mois est comptée pour un an ; toute fraction de service inférieure à six mois n'est pas prise en compte. Sont pris en compte pour l'ancienneté les services exercés en qualité de directeur général de l'office public de l'habitat ainsi qu'en qualité de directeur général de l'office public d'aménagement et de construction ou de directeur de l'office public d'habitations à loyer modéré préexistant à celui-ci et transformé en office public de l'habitat. L'indemnité est payée en totalité le dernier jour du préavis ou à la date d'effet de la dispense d'exécution du préavis. L'indemnité calculée en application de l'alinéa précédent est majorée de 25 % si le directeur général a atteint l'âge de cinquante-cinq ans. III. # Le directeur général, qui n'a pas la qualité de fonctionnaire recruté par voie de détachement et qui est involontairement privé d'emploi, a droit à l'allocation d'assurance dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La charge de l'indemnisation incombe à l'office public de l'habitat si celui-ci n'adhère pas au régime d'assurance chômage prévu à l'article L. 5422-13 du [Code du travail](#).

Art. R421-20-5 ➡ I. # Un fonctionnaire relevant de l'office public de l'habitat peut être détaché pour occuper l'emploi de directeur général de cet organisme dans les conditions prévues par l'article 9 du décret n° 86-68 du 13 janvier 1986 modifié relatif aux positions de détachement, hors cadres, de disponibilité et de congé parental des fonctionnaires territoriaux. II. # Lorsqu'il est mis fin au détachement d'un fonctionnaire relevant de l'office sur l'emploi de directeur

général, soit à la demande de l'office, soit à la demande du fonctionnaire, celui-ci est réintégré dans son cadre d'emplois ou dans son corps et a droit, le cas échéant en surnombre, à une nouvelle affectation au sein de l'office, dans un emploi correspondant à son grade.

Art. R421-20-6 ➡ Les dispositions des articles R. 421-19, R. 421-20, du 2° et 3° de l'article R. 421-20-1, de l'article R. 421-20-3, du I de l'article R. 421-20-4 et des premier et deuxième alinéas du II de l'article R. 421-20-4 s'appliquent aux fonctionnaires détachés dans l'emploi de directeur général.

Section 5 : Modalités particulières du contrôle de l'Etat sur les offices publics de l'habitat.

Art. R*421-21 ➡ Le préfet peut se faire représenter pour l'exercice des fonctions de commissaire du Gouvernement. Il assiste, avec voix consultative, aux séances du conseil d'administration. Il reçoit dans les mêmes conditions que les membres du conseil d'administration les convocations, ordres du jour et tous autres documents qui doivent leur être adressés avant chaque séance. Il reçoit également copie des procès-verbaux desdites séances ainsi que des décisions prises par délégation du conseil d'administration. Pour l'exécution de sa mission, le commissaire du Gouvernement a tous pouvoirs d'investigation sur pièces et sur place. Il peut demander au conseil d'administration de délibérer sur toute question qu'il juge utile de lui soumettre et, le cas échéant, demander sa réunion. Il y est alors fait droit dans le mois qui suit la demande.

Section 6 : Modalités particulières relatives à l'office public de l'habitat interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines.

Art. R*421-22 ➡ Dans tous les cas où les textes législatifs ou réglementaires prévoient que les délibérations du conseil d'administration d'un office public de l'habitat sont soumises au contrôle du préfet, celui-ci est exercé, pour ce qui concerne l'office public de l'habitat interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines par le préfet du département des Yvelines. Le préfet assure le contrôle prévu à l'article R. 451-4. Par exception aux dispositions des articles R. 421-4, R. 421-5 et R. 421-6, pour l'office public de l'habitat interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines, un collège formé d'un représentant de chaque département de rattachement détermine l'effectif du conseil d'administration et invite chaque collectivité à désigner ses représentants ; dans les conditions prévues à l'article R. 421-6, il désigne le représentant des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et invite les autorités chargées de désigner les autres membres du conseil d'administration à faire connaître leurs représentants.

Chapitre II : Organismes privés d'habitations à loyer modéré.

Section 1 : Fondations.

Section 2 : Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

Art. R*422-1 ➡ Les statuts des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré doivent contenir des clauses conformes aux clauses types reproduites en annexe au présent code.

La mise en conformité des statuts avec les dispositions réglementaires qui les modifient doit être faite par la première assemblée générale extraordinaire tenue après la publication desdites dispositions.

Art. R*422-1-1 ➡ I. - Dans les assemblées générales des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, le total des voix dont disposent les actionnaires est égal à dix fois le nombre des actions de la société.

II. - L'actionnaire de référence mentionné au 1° du I de l'article L. 422-2-1 et les actionnaires mentionnés au 4° du même I disposent ensemble des deux tiers des voix moins une, arrondis le cas échéant à l'entier inférieur.

Il est attribué à chacune des deux catégories un nombre de voix, arrondi le cas échéant à l'entier inférieur, proportionnel au capital détenu par les actionnaires qui la constituent. Les voix restantes sont attribuées selon la règle du plus fort reste. En cas d'égalité des restes, il est procédé à un tirage au sort par huissier. Toutefois, le nombre des voix attribuées à l'actionnaire de référence ne peut être inférieur à la moitié plus une du total des voix mentionné au I du présent article.

Dans chacune des deux catégories, les voix sont attribuées à chaque actionnaire proportionnellement à la fraction du capital qu'il détient, le nombre de voix attribuées étant, le cas échéant, arrondi à l'entier inférieur. Les voix restantes sont attribuées selon la règle du plus fort reste. En cas d'égalité de restes, il est procédé à un tirage au sort par huissier.

Lorsque l'une des deux catégories ne comporte aucun actionnaire, les voix sont attribuées aux actionnaires de l'autre catégorie selon les modalités définies à l'alinéa précédent.

III. - Les collectivités territoriales et établissements publics mentionnés au 2° du I de l'article L. 422-2-1 et les représentants des locataires mentionnés au 3° du même I disposent ensemble du tiers des voix plus une, arrondi le cas échéant à l'entier supérieur.

Les voix sont réparties entre les deux catégories par les statuts, sans que le nombre de voix attribuées à chacune soit inférieur au dixième du total des voix, arrondi le cas échéant à l'entier supérieur.

Lorsque l'une des deux catégories ne comporte aucun actionnaire, les voix sont attribuées aux actionnaires de l'autre catégorie. Lorsqu'il n'existe d'actionnaire dans aucune des deux catégories, les voix ne sont pas attribuées.

IV. - Au sein de la catégorie mentionnée au 2° du I de l'article L. 422-2-1, un quart des voix, arrondi le cas échéant à l'entier supérieur, est attribué au groupe formé par les régions et le reste au groupe formé par les départements et les établissements publics.

Lorsqu'il n'existe aucun actionnaire de l'un de ces groupes, les voix sont attribuées à l'autre groupe et réparties selon les règles propres à ce dernier groupe.

Deux mois avant la tenue de l'assemblée générale, la société communique aux collectivités et établissements intéressés les informations nécessaires pour arrêter l'état de répartition et les conditions de sa révision périodique en fonction des évolutions du patrimoine de la société et des changements intervenus dans son actionnariat.

V. - Au sein du groupe formé par les régions, les voix sont réparties entre ces collectivités en tenant compte de l'implantation géographique des logements et des lits de logements-foyers détenus par la société, chaque région actionnaire disposant d'au moins une voix. La répartition est arrêtée par décisions concordantes des présidents des conseils régionaux intéressés. Ces présidents désignent un mandataire qui notifie le résultat de la répartition au président du conseil d'administration ou de surveillance de la société.

Faute pour le président du conseil d'administration ou de surveillance d'avoir reçu notification de cette répartition, par lettre recommandée avec avis de réception, cinq jours avant la date de l'assemblée générale, il est procédé à cette répartition selon les modalités suivantes. Il est attribué en premier lieu une voix à chaque région. Les voix restantes sont ensuite réparties entre les régions en attribuant à chacune un nombre de voix, arrondi le cas échéant à l'entier inférieur, proportionnel au nombre de logements et de lits de logements-foyers situés sur son territoire, un lit de logement-foyer comptant pour le tiers d'un logement. Enfin les voix non encore affectées sont attribuées selon la règle du plus fort reste et, en cas d'égalité des restes, par tirage au sort effectué par huissier. Le président du conseil d'administration ou de surveillance proclame au début de l'assemblée générale les résultats de cette répartition.

VI. - Au sein du groupe des départements et des établissements publics, les voix sont réparties en tenant compte de l'implantation géographique des logements et logements-foyers détenus par la société, chaque actionnaire ayant au moins une voix. Pour les départements, sont pris en compte les logements et les lits de logements-foyers situés à l'intérieur de leurs limites territoriales à l'exclusion de ceux qui sont implantés dans le ressort territorial des établissements publics actionnaires mentionnés au 2° du I de l'article L. 422-2-1.

La répartition est arrêtée par décisions concordantes des présidents des conseils généraux et des établissements publics. Ceux-ci désignent un mandataire chargé de notifier le résultat de la répartition au président du conseil d'administration ou de surveillance de la société.

Faute pour le président du conseil d'administration ou de surveillance d'avoir reçu notification de cette répartition, par lettre recommandée avec avis de réception, cinq jours avant la date de l'assemblée générale, il est procédé à cette répartition selon les modalités suivantes. Il est attribué en premier lieu une voix à chaque département et à chaque établissement public. Les voix restantes sont réparties en attribuant à chacun des actionnaires un nombre de voix, arrondi le cas échéant à l'entier inférieur, proportionnel, pour un établissement public, au nombre de logements et de lits de logements-foyers situés dans son ressort territorial et, pour un département, au nombre de logements et

de lits de logements-foyers situés à l'intérieur de ses limites territoriales à l'exclusion de ceux situés dans le ressort territorial des établissements publics actionnaires. Un lit de logement-foyer compte pour le tiers d'un logement. Enfin les voix non encore affectées sont attribuées selon la règle du plus fort reste et, en cas d'égalité de restes, par tirage au sort effectué par huissier. Le président du conseil d'administration ou de surveillance proclame au début de l'assemblée générale les résultats de cette répartition.

VII. - Les voix attribuées à la catégorie des représentants des locataires sont réparties par parts égales, arrondies le cas échéant à l'entier inférieur, entre chacun des représentants des locataires. Les voix restantes sont attribuées au représentant le mieux placé sur la liste ayant obtenu le plus de suffrages.

Art. R*422-1-2 ➡ Pour l'application du sixième alinéa du I de l'article L. 422-2-1, la collectivité territoriale ou l'établissement public, qui ne détient pas d'action de la société, adresse au président du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de la société la demande d'acquisition de l'action à laquelle il a droit.

La cession est consentie au prix de dix centimes d'euro par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires le constituant dans les quinze jours de réception de la demande.

Art. R*422-2 ➡ La commission prévue à l'article L. 441-2, qui attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, est composée et fonctionne conformément à l'article R. 441-9.

Art. R422-2-1 ➡ Dans chaque société anonyme d'habitations à loyer modéré, les trois actionnaires qui représentent les locataires disposent dans les assemblées générales d'un nombre de voix déterminé conformément aux dispositions du VII de l'article R. 422-1-1 et siègent au conseil d'administration ou de surveillance.

Ces représentants des locataires sont élus pour quatre ans dans les conditions ci-après :

1° Sont électeurs :

- les personnes physiques qui ont conclu avec la société un contrat de location d'un local à usage d'habitation au plus tard six semaines avant la date de l'élection et ont toujours la qualité de locataire de la société ;
- les occupants dont le titre de location a été résilié pour défaut de paiement du loyer mais qui sont sans dette à l'égard de la société six semaines avant la date de l'élection ;
- les sous-locataires qui ont conclu avec l'une des associations ou centres visés aux articles L. 442-8-1 et L. 442-8-4 un contrat de sous-location d'un logement de la société au plus tard six semaines avant la date de l'élection ; les associations ou centres précités transmettent à la société la liste de ces sous-locataires au plus tard un mois avant la date de l'élection.

Chaque location, occupation ou sous-location ne donne droit qu'à une voix. Le titulaire de plusieurs locations, occupations ou sous-locations ne peut prétendre à plusieurs voix.

2° Sont éligibles les personnes physiques, âgées de dix-huit ans au minimum et ne tombant pas sous le coup des dispositions de l'article L. 423-12, qui sont locataires d'un local à usage d'habitation et peuvent produire soit la quittance correspondant à la période de location précédant l'acte de candidature, soit le reçu mentionné à l'article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, soit la décision de justice octroyant les délais de paiement du loyer ou des charges ; chaque contrat de location ne donne droit qu'à une seule candidature.

3° Au plus tard deux mois avant la date de l'élection, une lettre circulaire de la société fournissant toutes indications utiles sur la date des élections, la procédure électorale et les conditions requises des candidats est portée par voie d'affichage à la connaissance des personnes mentionnées au 1°.

Les listes de candidats, présentées par des associations remplissant les conditions prévues au 3° du I de l'article L. 422-2-1, comportent chacune six noms. Elles doivent parvenir à la société au plus tard six semaines avant la date de l'élection. Un mois au moins avant cette dernière date, la société porte ces listes à la connaissance des personnes mentionnées au 1°. Toute contestation relative à l'inscription sur ces listes est soumise au juge d'instance qui statue dans les conditions prévues par le Code électoral. Huit jours au moins avant la date de l'élection, la société adresse aux personnes mentionnées au 1° les bulletins de vote correspondant à chacune des listes de candidats avec, éventuellement, pour chacune d'elles, l'indication de son affiliation.

4° Les modalités pratiques de l'élection sont arrêtées par le conseil d'administration ou de surveillance. Le scrutin a lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre.

Le vote est secret. Il a lieu soit par correspondance, soit par dépôt des bulletins dans une urne, soit simultanément par les deux méthodes, au scrutin de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste, sans radiation ni panachage.

Le dépouillement du scrutin a lieu au siège de la société. Il est effectué, en présence d'au moins un représentant de chaque liste de candidats, par un bureau comprenant le président en exercice du conseil d'administration ou

de surveillance et un membre du conseil d'administration ou de surveillance ne représentant pas les locataires ou, lorsque l'élection a lieu en période d'administration provisoire de la société, l'administrateur provisoire et une personne désignée à cette fin par le préfet du département du siège de la société. Les résultats sont affichés immédiatement dans tous les immeubles de la société. Un procès-verbal du résultat du scrutin est remis à chaque représentant des listes en présence, ainsi qu'au préfet du département du siège de la société.

Les sièges revenant à chaque liste en fonction du résultat du scrutin sont attribués dans l'ordre des noms figurant sur la liste. Les autres personnes figurant sur la liste succèdent, dans l'ordre où elles y sont inscrites, aux représentants qui cessent leurs fonctions avant l'expiration de la durée normale de leur mandat. Les fonctions du nouveau représentant des locataires expirent à la date où auraient normalement cessé celles du représentant qu'il a remplacé. En cas d'épuisement de la liste, il n'est pas procédé à une élection partielle.

Les réclamations contre les opérations électorales sont portées devant le tribunal d'instance du lieu du siège de la société dans les quinze jours suivant le dépouillement. Le tribunal statue dans un délai de trois mois à compter de l'enregistrement de la réclamation au greffe. La décision est notifiée dans les huit jours simultanément à toutes les parties en cause et adressée à leur domicile réel, par lettre recommandée avec accusé de réception, sans préjudice du droit des parties de faire signifier cette décision par voie d'huissier. Si le tribunal ordonne la production d'une preuve, il statue définitivement dans le mois suivant cette décision.

5° Les représentants des locataires qui détiennent au moins une action participent aux assemblées générales et siègent au conseil d'administration ou de surveillance. Le représentant élu des locataires qui ne détient aucune action s'en voit proposer une par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires qui le constituent pour le prix de dix centimes d'euro dans les huit jours suivant la proclamation du résultat des élections ou, en cas de remplacement d'un représentant des locataires cessant ses fonctions en cours de mandat, dans les huit jours de cette cessation de fonctions. A défaut d'acceptation de cette offre par l'intéressé dans un délai de quinze jours, la société saisit de la situation le préfet du département de son siège. Le préfet déclare démissionnaire le représentant des locataires, après l'avoir mis à même de présenter ses observations dans le délai de quinze jours. Celui-ci est immédiatement remplacé dans les conditions fixées au 4°.

6° En cas d'empêchement pour une durée de plus de trois mois et après en avoir informé le président du conseil d'administration ou de surveillance, un représentant des locataires peut se faire remplacer, pendant la durée de l'empêchement et pendant un an au plus par une personne figurant sur la même liste. Si le remplaçant n'est pas déjà actionnaire, il lui cède temporairement une action pour la durée du remplacement. Le remplaçant s'exprime aux assemblées générales et siège au conseil d'administration ou de surveillance pendant la durée de l'empêchement.

7° La perte de la qualité de locataire ou d'actionnaire met un terme aux fonctions du représentant des locataires, qui est immédiatement remplacé dans les conditions fixées au 4°.

Art. R*422-3 ➡ L'activité des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré s'exerce sur le territoire de la région où est situé leur siège social. Elles ont également compétence pour intervenir sur le territoire des départements limitrophes à la région de leur siège, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

Le ministre chargé de la construction et de l'habitation peut, après avis du conseil supérieur des habitations à loyer modéré, agréer spécialement les sociétés dont la qualité de la gestion sur les plans technique et financier a été constatée à l'occasion du contrôle prévu par l'article L. 451-1 pour leur permettre d'étendre leur activité à tout ou partie des régions limitrophes.

En outre, le ministre chargé de la construction et de l'habitation peut pour une opération déterminée accorder une extension de compétence sur une partie quelconque du territoire, après avis du préfet du département intéressé, à une société anonyme dont la qualité de la gestion a été constatée dans les conditions précisées à l'alinéa précédent.

Art. R*422-4 ➡ Le ministre chargé de la construction et de l'habitation peut, après avis du conseil supérieur des habitations à loyer modéré, agréer spécialement les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré pour leur permettre d'étendre leur activité à l'ensemble du territoire national.

Peuvent solliciter le bénéfice des dispositions du précédent alinéa les sociétés dont la qualité de gestion, sur les plans technique et financier, a été constatée à l'occasion d'un contrôle prévu par l'article L. 451-1 et qui ont construit ou ont en gérance au moins 7 500 logements.

Le préfet du département du siège d'une société anonyme d'habitations à loyer modéré peut agréer spécialement cette société pour lui permettre d'intervenir en qualité de prestataire de services de sociétés d'économie mixte dans toutes opérations d'aménagement prévues à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

Art. R*422-5 ➡ Les agréments accordés en vertu des dispositions des articles R. 422-3 et R. 422-4 peuvent être retirés en tout ou partie par l'autorité qui les a délivrés si la société bénéficiaire n'est plus en mesure, du point de vue technique ou financier, d'assumer sa mission de façon satisfaisante. Ce retrait est prononcé, après que la société a été invitée à présenter ses observations, selon la même procédure que celle selon laquelle l'agrément a été accordé.

Section 3 : Sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré.

Art. R*422-6 ➡ Les statuts des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré doivent contenir des clauses conformes aux clauses types reproduites en annexe au présent code.

La mise en conformité des statuts avec les dispositions réglementaires qui les modifient doit être faite par la première assemblée générale extraordinaire tenue après la publication desdites dispositions.

Art. R*422-7 ➡ Les statuts des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré doivent contenir des clauses conformes aux clauses types reproduites en annexe au présent code.

La mise en conformité des statuts avec les dispositions réglementaires qui les modifient doit être faite par la première assemblée générale extraordinaire tenue après la publication desdites dispositions.

Art. R*422-8 ➡ En application de l'article L. 422-13, les demandes des sociétés coopératives de production en vue d'être autorisées à transférer leurs réserves sont adressées au représentant de l'Etat dans le département du siège social de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Si le représentant de l'Etat dans le département n'a pas statué sur une demande dans un délai de quatre mois à compter de sa réception, l'autorisation est réputée accordée.

Art. R*422-8-1 ➡ L'activité des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré et des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré s'exerce sur le territoire de la région où est situé leur siège social. Elles ont également compétence pour intervenir sur le territoire des départements limitrophes à la région de leur siège, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

Le ministre chargé de la construction et du logement peut, après avis du conseil supérieur des habitations à loyer modéré, agréer spécialement les sociétés dont la qualité de la gestion sur les plans technique et financier a été constatée à l'occasion du contrôle prévu par l'article L. 451-1 pour leur permettre d'étendre leur activité à tout ou partie des régions limitrophes.

En outre, le ministre chargé de la construction et du logement peut, pour une opération déterminée, accorder une extension de compétence, sur une partie quelconque du territoire, après avis du préfet du département intéressé à une société dont la qualité de la gestion a été constatée dans les conditions précisées à l'alinéa précédent.

Art. R422-9-1 ➡ La commission prévue à l'article L. 441-2, qui attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, est composée et fonctionne conformément à l'article R. 441-9.

Art. R422-9-6 ➡ La décision visée au deuxième alinéa de l'article 25 de la loi du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération est prise conjointement par le ministre chargé du logement et le ministre chargé de l'économie sociale.

La demande de sortie du statut coopératif est adressée conjointement au ministre chargé du logement et au ministre chargé de l'économie sociale.

Elle est accompagnée de tous les éléments permettant d'apprécier que les conditions prévues au premier alinéa de l'article 25 sont réunies, ainsi que des documents suivants :

le projet de délibération de l'assemblée générale et le projet de modification des statuts ;

le cas échéant, le rapport de révision datant de moins d'un an ;

le rapport du commissaire aux comptes portant sur le dernier exercice ;

un état détaillé de la situation des réserves ;

la situation des comptes arrêtée à la date de la demande, certifiée par le commissaire aux comptes ;

le cas échéant, le rapport du commissaire à la fusion et le traité d'apport.

Le ministre chargé du logement, après instruction du dossier, et après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré, saisit de Conseil supérieur de la coopération en vue d'obtenir l'avis prévu au deuxième alinéa de l'article 25 de la loi du 10 septembre 1947 modifiée.

Le conseil dispose alors d'un délai d'un mois pour se prononcer. L'avis est transmis au ministre chargé du logement et au ministre chargé de l'économie sociale, qui prennent la décision autorisant ou refusant la sortie de la société du statut coopératif.

La notification à la coopérative concernée est faite par le ministre chargé de l'économie sociale.

La décision autorisant la sortie du statut coopératif vaut agrément de la société en qualité de société anonyme d'habitations à loyer modéré et entraîne pour ladite société l'obligation de mettre ses statuts en conformité avec les clauses types annexées à l'article R. 422-1.

Section 5 : Dispositions communes aux sociétés anonymes et aux sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré.

Art. R422-16 → Conformément à l'article L. 422-5, les sociétés d'habitations à loyer modéré doivent être agréées par le ministre chargé de la construction et de l'habitation après avis du conseil départemental de l'habitat et du conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Le décret en Conseil d'Etat approuvant les clauses types est pris après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Les conditions dans lesquelles sont approuvés les emprunts contractés par lesdites sociétés sont fixées par arrêté conjoint du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Art. R*422-16-1 → Lorsqu'en application du deuxième alinéa du II de l'article L. 422-2-1 ou du second alinéa du V de l'article 51 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine une société anonyme d'habitations à loyer modéré sollicite le renouvellement de l'agrément, la décision est prise par le ministre chargé du logement après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Faute pour la société d'avoir reçu notification de la décision ministérielle dans le délai de trois mois suivant la réception par le ministre de la demande, l'agrément est réputé renouvelé.

Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu du dossier de demande de renouvellement de l'agrément.

Art. R422-17 → Les sanctions et mesures prévues aux articles L. 422-6, L. 422-7, L. 422-8, L. 422-8-1, L. 422-9 et L. 422-10 sont prises, en ce qui concerne les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et les sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré, par le ministre chargé du logement.

Pour ces mêmes sociétés, l'approbation prévue au premier alinéa de l'article L. 422-11 est donnée par le ministre chargé du logement, après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Section 6 : Dispositions transitoires relatives aux sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution

Sous-section 1 : Dispositions générales.

Art. R*422-18 → Les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution sont des sociétés anonymes à forme coopérative à personnel et capital variables, régies par les titres II et III de la loi n. 66-537 du 24 juillet 1966, par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947, le livre IV (1ère partie) du présent code et le présent chapitre.

Conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi précitée du 10 septembre 1947, les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution peuvent constituer entre elles des unions de coopératives qui assurent la gestion de services communs.

Nota : La loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 a été abrogée par l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 et codifiée pour partie dans le code de commerce.

Art. R*422-19 → Les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution ont pour objet de procurer à leurs membres, dans les conditions prévues par les dispositions du présent livre (1ère partie) et celles de la présente section, un logement en location avec promesse d'attribution de ce logement en propriété.

Art. R*422-20 ➡ Le contrat de location-attribution confère le droit à la jouissance d'un logement et le droit à son attribution ultérieure en toute propriété après paiement intégral du prix de revient définitif de ce logement, ces deux droits étant indissolublement liés.

Par ce contrat, le locataire-attributaire s'oblige à :

1. Verser avant l'entrée dans les lieux, et au fur et à mesure des appels de fonds faits par la société, une somme au moins égale au montant exigé par la réglementation sur l'accèsion à la propriété dans les habitations à loyer modéré et au plus à la différence entre le prix de revient prévisionnel du logement et le montant des emprunts contractés par la société pour la construction dudit logement ; le montant de la somme à verser peut être ultérieurement modifié, s'il y a lieu, en fonction du prix de revient définitif ;
2. Rembourser à la société le montant des amortissements des emprunts contractés ;
3. Acquitter une redevance comprenant les intérêts afférents aux emprunts contractés et la part correspondante au logement dans les diverses charges de la société.

Art. R*422-21 ➡ Sous réserve de l'agrément de la société coopérative, tout locataire-attributaire peut céder les droits qu'il détient de son contrat de location-attribution à un candidat de son choix qui doit remplir les conditions d'occupation du logement et de ressources imposées par les articles R. 441-2 et R. 441-3.

Sauf motif grave et légitime, ces conditions ne sont pas exigées en cas de cession des droits du locataire-attributaire à son conjoint, à ses ascendants, descendants, frères ou sœurs ou à ceux de son conjoint.

En cas de refus d'agrément du candidat présenté dans les conditions prévues à l'alinéa 1er ci-dessus, le contrat de location-attribution est résilié à la demande du locataire-attributaire, à charge pour la société de rembourser les sommes reçues en vue de l'attribution du logement en propriété, à moins que l'intéressé n'opte pour le paiement par anticipation du solde du prix de revient de son logement.

Le prix de cession ou le montant du remboursement des versements effectués par le locataire-attributaire à la société est fixé conformément à l'article R. 422-30 ; les modalités de règlement ont lieu dans les conditions fixées par les statuts.

Art. R*422-22 ➡ Une société coopérative peut constituer des sections dénommées "unités coopératives" dont chacune réunit les locataires-attributaires d'un groupement de logements déterminés.

Ces sections délibèrent séparément et leurs délégués constituent l'assemblée générale de la société coopérative, conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947.

Art. R*422-23 ➡ Après attribution des logements en propriété, la société coopérative peut assurer, pour le compte de ses membres et avec leur accord, la gestion et l'entretien de ces logements.

Art. R*422-24 ➡ A dater de la onzième année suivant l'achèvement des logements groupés dans une unité coopérative, toute société coopérative peut, à la demande des deux tiers des locataires-attributaires de cette unité et par décision de son assemblée générale extraordinaire, autoriser ces locataires à constituer entre eux une nouvelle société anonyme coopérative de location-attribution. Le transfert des prêts consentis pour la construction des logements en cause et de la garantie donnée par une collectivité locale pour le remboursement de ces prêts est subordonné à l'accord des établissements prêteurs et de la collectivité garante.

Art. R*422-25 ➡ Pendant le délai de remboursement des emprunts contractés pour la construction des logements composant l'unité coopérative considérée, la société coopérative qui a constitué cette unité peut assurer les opérations de gestion, d'entretien et de grosses réparations incombant à la nouvelle société coopérative.

Une convention conclue entre les deux sociétés coopératives définit les modalités selon lesquelles ces opérations seront effectuées ; à cet effet, une convention type est établie par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Art. R*422-26 ➡ Toute personne physique peut être admise comme membre d'une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré. Nul ne peut être tenu de souscrire plus d'une action.

Un locataire-attributaire ne peut prétendre qu'à un seul logement.

Pour pouvoir prétendre à l'affectation d'un logement, elle doit remplir, au moment de la signature du contrat, les conditions prévues par la réglementation en vigueur pour l'octroi d'une habitation à loyer modéré en location-attribution.

Art. R*422-27 ➡ Les personnes morales peuvent souscrire des actions d'une société coopérative d'habitations à loyer modéré. Elles ne peuvent être locataire-attributaire.

Art. R*422-28 ➡ Chaque coopérateur ne dispose que d'une seule voix aux assemblées de sections, et, en l'absence de telles assemblées, aux assemblées générales, quel que soit le nombre des actions dont il est titulaire. Il peut se faire représenter aux assemblées de sections ou, en l'absence de telles assemblées, aux assemblées générales par un autre coopérateur sans que ce dernier puisse disposer, tant en son nom personnel que comme mandataire, de plus de dix voix.

Art. R*422-29 ➡ Les fonctions d'administrateur sont gratuites, même pour celui qui serait chargé de la direction générale de la société coopérative.

Toutefois, les frais exposés pour l'exercice de leur mandat peuvent, sur justifications, être remboursés aux administrateurs.

Art. R*422-30 ➡ En cas de cession ou de résiliation du contrat de location-attribution, le locataire-attributaire ne peut prétendre qu'au paiement ou au remboursement d'une somme égale à celle versée en application de l'article R. 422-20 (1° et 2°), affectée d'un coefficient de réévaluation.

Ce coefficient est égal au rapport entre les valeurs de l'indice officiel du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques au jour de la cession ou de la résiliation du contrat et au jour de sa signature.

Art. R*422-33 ➡ Les demandes des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution tendant à voir autorisés les transferts visés à l'article L. 422-13 sont adressées au représentant de l'Etat dans le département du siège social de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Si le préfet n'a pas statué dans un délai de quatre mois sur la demande dont il est saisi, l'approbation est réputée accordée.

Sous-section 2 : Durée d'activité.

Art. R422-34 ➡ A titre transitoire, les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution existant au 17 juillet 1971 peuvent poursuivre, dans le cadre des dispositions des articles R. 422-18 à R. 422-30 :

- a) Les programmes autres que ceux indiqués aux b et c ci-dessous qui ont fait l'objet d'un engagement de financement avant le 1er janvier 1976 ;
- b) Les programmes pluriannuels qui ont fait l'objet d'un premier engagement de financement avant le 31 décembre 1971 ;
- c) Les programmes réalisés dans le cadre du concours de la maison individuelle organisé par décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation du 27 mars 1969.

En outre, elles peuvent continuer à assurer la gestion de leurs immeubles jusqu'au terme des contrats de prêts qu'elles auraient conclus pour la réalisation desdits immeubles.

Art. R422-35 ➡ Pour l'application des dispositions de l'article R. 422-34, l'engagement de financement s'entend de la décision de financement prévue par l'article R. 431-37 de l'arrêté portant bonifications d'intérêts prévu par l'article R. 431-54 ou de la décision provisoire d'octroi de prime à la construction.

Art. R422-36 ➡ Jusqu'à leur dissolution, les sociétés concernées par l'article R. 422-34 conservent leur caractère d'organismes d'habitations à loyer modéré.

Art. R422-36-1 ➡ La décision visée au deuxième alinéa de l'article 25 de la loi du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération est prise conjointement par le ministre chargé du logement et le ministre chargé de l'économie sociale.

La demande de sortie du statut coopératif est adressée conjointement au ministre chargé du logement et au ministre chargé de l'économie sociale.

Elle est accompagnée de tous les éléments permettant d'apprécier que les conditions prévues au premier alinéa de l'article 25 sont réunies, ainsi que des documents suivants :

- le projet de délibération de l'assemblée générale et le projet de modification des statuts ;
- le cas échéant, le rapport de révision datant de moins d'un an ;
- le rapport du commissaire aux comptes portant sur le dernier exercice ;
- un état détaillé de la situation des réserves ;
- la situation des comptes arrêtée à la date de la demande, certifiée par le commissaire aux comptes ;

le cas échéant, le rapport du commissaire à la fusion et le traité d'apport.

Le ministre chargé du logement, après instruction du dossier, et après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré, saisit de Conseil supérieur de la coopération en vue d'obtenir l'avis prévu au deuxième alinéa de l'article 25 de la loi du 10 septembre 1947 modifiée.

Le conseil dispose alors d'un délai d'un mois pour se prononcer. L'avis est transmis au ministre chargé du logement et au ministre chargé de l'économie sociale, qui prennent la décision autorisant ou refusant la sortie de la société du statut coopératif.

La notification à la coopérative concernée est faite par le ministre chargé de l'économie sociale.

La décision autorisant la sortie du statut coopératif vaut agrément de la société en qualité de société anonyme d'habitations à loyer modéré et entraîne pour ladite société l'obligation de mettre ses statuts en conformité avec les clauses types annexées à l'article R. 422-1.

Sous-section 3 : Statuts.

Art. R422-37 ➡ Les statuts des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution doivent contenir des clauses conformes aux clauses types reproduites en annexe au présent code.

Lors de l'accomplissement des formalités de publicité auxquelles les statuts et leurs modifications sont soumis, il doit être indiqué par une mention spéciale que le bénéfice de la législation sur les habitations à loyer modéré n'est acquis ou maintenu à la société qu'après l'approbation des statuts par le préfet.

Art. R*422-38 ➡ La mise en conformité des statuts avec les dispositions réglementaires qui les modifient doit être faite par la première assemblée générale extraordinaire tenue après la publication desdites dispositions.

Section 7 : Dispositions transitoires relatives aux sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-coopérative.

Art. R422-39 ➡ L'assemblée générale des associés des sociétés coopératives de location-coopérative supprimées par la loi n° 71-580 du 16 juillet 1971, art. 26-II, dûment convoquée par le conseil d'administration, est réputée avoir choisi la transformation de la société en société anonyme d'habitations à loyer modéré si elle n'a pas décidé de fusionner avec une société anonyme d'habitations à loyer modéré avant le 23 mars 1973.

Art. R422-40 ➡ Les associés des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré bénéficiaires d'un contrat de location-coopérative qui optent pour l'accession à la propriété sont soumis aux dispositions des articles R. 443-23 à R. 443-33.

Art. R422-41 ➡ Les associés des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré qui prennent la qualité de locataire sont soumis aux dispositions du présent livre sur les loyers et particulièrement des articles R. 442-6 à R. 442-12.

Art. R422-42 ➡ Les plus-values réalisées lors des cessions effectuées en application de l'article L. 422-16 sont inscrites à un compte spécial du bilan de la société, sur lequel peuvent être imputées les pertes éprouvées du fait du remboursement des apports personnels des locataires-coopérateurs n'ayant pas opté pour l'accession à la propriété ; l'utilisation du solde de ce compte spécial est soumise à l'accord du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Chapitre III : Dispositions applicables à la gestion des diverses catégories d'organismes d'habitations à loyer modéré

Section 1 : Dispositions communes financières et comptables.

Art. R*423-1 ➔ Les règles budgétaires, financières et comptables applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré, conformément à l'article L. 423-3, sont fixées après avis du conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Sous-section 1 : Dispositions communes applicables aux offices publics de l'habitat.

Art. R*423-2 ➔ Le conseil d'administration d'un office public de l'habitat qui veut changer de régime budgétaire et comptable prend à cet effet, douze mois au moins avant la date prévue d'entrée en vigueur du nouveau régime, une délibération portant déclaration d'intention afin de pouvoir mettre en œuvre les mesures préparatoires. Cette délibération est transmise au préfet et au trésorier-payeur général. Dans les six mois à compter de cette transmission, le trésorier-payeur général notifie son avis au président du conseil d'administration et le communique au préfet. La délibération du conseil d'administration arrêtant le choix de l'office en application de l'article L. 421-17 est adoptée au plus tard le 31 juillet avant l'entrée en vigueur du nouveau régime budgétaire et comptable fixée au 1er janvier de l'année suivante. Si la délibération est adoptée après le 31 juillet, la date d'entrée en vigueur du nouveau régime budgétaire et comptable est reportée au 1er janvier de la deuxième année suivant celle de la délibération.

Nota : Décret n° 2008-648 du 1er juillet 2008 : A titre transitoire et par dérogation à l'article R. 423-2 du code de la construction et de l'habitation dans la rédaction issue du présent décret, les changements de régime budgétaire et comptable devant prendre effet au 1er janvier 2009 procèdent d'une délibération du conseil d'administration arrêtant le choix de l'office qui est prise, après avis du trésorier-payeur général, avant le 31 juillet 2008. Le trésorier-payeur général dispose pour émettre son avis d'un délai d'un mois à compter de sa saisine par le président du conseil d'administration, qui en informe dans le même temps le préfet.

Art. R*423-3 ➔ Lorsque l'office opte pour le régime de la comptabilité publique, le président du conseil d'administration joint à la délibération préparatoire prévue au premier alinéa de l'article *R. 423-2 le dernier rapport connu du commissaire aux comptes. Dès l'ouverture du premier exercice soumis au nouveau régime budgétaire et comptable, le directeur général de l'office transmet au comptable direct du Trésor, nommé en application de l'article *R. 423-20, un état décrivant la situation de trésorerie et la totalité des fonds disponibles. Selon des modalités fixées par instruction des ministres chargés du logement et du budget et sous réserve des documents nécessaires à l'approbation des comptes du dernier exercice clos, le directeur général de l'office remet au comptable direct du Trésor la balance générale des comptes, le bilan, le compte de résultat et les états de développement des soldes des comptes de tiers du dernier exercice clos.

Le comptable direct du Trésor dispose d'un délai de six mois à compter de la transmission de ces documents pour émettre des réserves sur les opérations figurant en balance d'entrée des comptes du premier exercice soumis au régime de la comptabilité publique et les communiquer au président du conseil d'administration. Ces éventuelles réserves sont jointes au compte financier. Le comptable direct du Trésor a droit d'accès à tout document relatif aux comptes des précédents exercices.

Art. R*423-4 ➔ Lorsque l'office opte pour le régime de la comptabilité de commerce, le comptable du Trésor fournit au directeur général, un mois avant la clôture du dernier exercice soumis aux règles de la comptabilité publique, toutes informations lui permettant d'établir une situation provisoire au 1er janvier. Dès l'ouverture du premier exercice d'application du nouveau régime budgétaire et comptable, le comptable direct du Trésor transmet au directeur général un état décrivant la situation de trésorerie et la totalité des fonds disponibles.

Dans les quatre mois suivant la clôture du dernier exercice soumis aux règles de la comptabilité publique, il achève les opérations nécessaires à l'arrêté des comptes de cet exercice et transmet au directeur général et au président du conseil d'administration de l'office la balance générale des comptes, le bilan, le compte de résultat et les états de développement des soldes des comptes de tiers du dernier exercice clos établis selon les procédures et modalités de la comptabilité publique fixées par le ministre chargé du budget.

Les documents comptables, assortis des pièces justificatives, antérieurs à ce changement de régime sont conservés selon des modalités fixées par instruction du ministre chargé du budget. Le directeur général de l'office public de l'habitat a droit d'accès à tout document relatif aux comptes des précédents exercices.

Art. R*423-5 ➔ L'exercice budgétaire et comptable couvre la période du 1er janvier au 31 décembre d'une même année, sauf dans le cas d'une première mise en exploitation d'un office nouvellement créé ou d'une cessation définitive d'activité.

Art. R*423-6 ➔ Le conseil d'administration délibère sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédant l'examen de celui-ci.

Art. R*423-7 ➔ Le budget d'un office public de l'habitat est présenté conformément à la nomenclature budgétaire et comptable et selon les modalités fixées par des instructions homologuées par arrêté conjoint des ministres chargés

du logement, du budget et des collectivités territoriales pour les offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité publique et par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, des finances et des collectivités territoriales pour les offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité de commerce. Le tableau de financement prévisionnel comporte pour l'exercice les prévisions de variation, d'une part, des emplois stables et, d'autre part, des ressources stables.

Le compte financier est constitué d'un bilan, d'un compte de résultat et d'autres documents annexes déterminés par les instructions homologuées mentionnées au premier alinéa.

Lorsque l'office public de l'habitat exerce une activité pour le compte d'un tiers, les opérations correspondantes font l'objet d'un état prévisionnel annexe qui est présenté selon des modalités fixées par les instructions mentionnées au premier alinéa. Ces états sont constitués d'un compte de résultat prévisionnel en équilibre et, le cas échéant, d'un tableau de financement prévisionnel.

Le plan comptable applicable aux offices publics de l'habitat est approuvé par les arrêtés ministériels pris dans les formes prévues au premier alinéa.

Les modalités de tenue des comptes et de présentation du compte financier sont fixées par les instructions homologuées mentionnées au premier alinéa.

Art. R*423-8 ➡ Les immobilisations sont comptabilisées soit pour leur valeur d'apport, soit pour leur coût d'acquisition, soit pour leur coût de production, soit, en cas d'échange ou de donation, pour leur valeur vénale.

Art. R*423-9 ➡ Les dotations d'amortissement des immobilisations sont calculées de manière à permettre l'amortissement intégral de la valeur des immobilisations, terrains exclus, sur une période correspondant à leur durée probable d'utilisation. Pendant cette période, les dotations globales cumulées aux comptes d'amortissement des immobilisations sont au moins égales au montant cumulé des remboursements des emprunts contractés pour le financement de celles-ci. La faculté de différer le remboursement du capital de certains emprunts ne dispense pas les offices de doter pendant cette période les comptes d'amortissements des immobilisations correspondantes.

Sous réserve des dispositions précédentes, le conseil d'administration fixe le rythme d'amortissement des immobilisations en fonction de leur durée probable d'utilisation. A l'issue du remboursement des emprunts correspondants, une dotation est constituée pour l'amortissement restant à effectuer jusqu'à l'amortissement intégral des immobilisations.

Si des dépréciations irréversibles sont constatées en cours d'amortissement, des dotations complémentaires aux comptes d'amortissement sont opérées au moyen d'une dotation exceptionnelle.

Art. R*423-10 ➡ Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires ayant quitté leur logement et par les locataires dont la dette a une origine antérieure à un an font l'objet, pour leur montant total, de dépréciations pour créances douteuses. Lorsque l'origine de la dette est comprise entre trois mois et un an, les sommes dues font l'objet de dépréciations pour créances douteuses selon les taux et dans les conditions fixées par les instructions susmentionnées. Ces dépréciations sont calculées sur la base des créances échues et non recouvrées au 31 décembre.

Art. R*423-11 ➡ L'actif du bilan d'un office public de l'habitat peut faire l'objet d'une révision exceptionnelle dans des conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget et des collectivités territoriales pour les offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité publique et par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, des finances et des collectivités territoriales pour les offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité de commerce.

Art. R*423-12 ➡ Le conseil d'administration de l'office délibère sur l'affectation du résultat excédentaire de l'exercice clos, à l'exclusion du résultat afférent aux activités exercées pour le compte de tiers. Le résultat excédentaire, après déduction des plus-values nettes réalisées lors de la cession des biens immobiliers mentionnés à l'article L. 443-13 qui sont affectées sur un compte spécifique pour leur montant total, est affecté par ordre de priorité : a) Au compte de report à nouveau, dans la limite du solde débiteur de ce compte ; b) Sur des comptes de réserves spécifiques, pour la part du résultat excédentaire affectée au financement des investissements ; c) Au compte de report à nouveau. En cas de résultat déficitaire, le déficit est imputé sur le compte de report à nouveau. Le résultat de clôture de chaque activité exercée pour le compte d'un tiers est arrêté par délibération du conseil d'administration de l'office et est repris au cours de l'exercice suivant au compte de résultat prévisionnel de l'état prévisionnel annexe correspondant.

Sous-section 2 : Dispositions particulières.

Paragraphe 1 : Office public de l'habitat soumis au régime de la comptabilité publique.

Art. R*423-13 ➞ Le budget est l'état des prévisions de recettes et de dépenses de l'office. La liste des chapitres et articles du budget est fixée par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget et des collectivités territoriales.

L'état des prévisions de recettes et de dépenses se compose :

- a) D'un compte de résultat prévisionnel, dans lequel sont prévues et autorisées les recettes et les dépenses, dénommées respectivement produits et charges, relatives notamment aux opérations d'exploitation ;
- b) D'un tableau de financement prévisionnel, dans lequel sont prévues les recettes et les dépenses, dénommées respectivement ressources stables et emplois stables, relatives notamment aux opérations d'investissement ;
- c) D'un tableau de calcul de la capacité d'autofinancement prévisionnelle, laquelle est reprise dans le tableau mentionné au b ;
- d) Des documents annexes établis selon les modalités prévues par les instructions homologuées mentionnées au premier alinéa de l'article R. 423-7 et portant notamment sur l'état de la dette, les dépenses de personnel, les opérations d'investissement et une estimation pluriannuelle du fonds de roulement.

Art. R*423-14 ➞ Le budget est voté par le conseil d'administration chapitre par chapitre. Pour l'application du 4° de l'article L. 421-19, le budget est voté en équilibre réel lorsqu'il remplit les conditions suivantes :

- a) Les recettes et les dépenses sont évaluées de façon sincère ;
- b) Les remboursements en capital des emprunts et opérations assimilées, pour le montant à échoir au cours de l'exercice, à l'exception des remboursements anticipés, sont couverts par les ressources du tableau de financement prévisionnel à l'exclusion du produit des emprunts, des apports en fonds propres ou subventions faits à l'office par l'Etat, les collectivités territoriales, les établissements publics ou toute autre personne morale et des dépôts de garantie des locataires.

Les états prévisionnels annexes ne sont pas considérés en déséquilibre lorsque leur compte de résultat comporte un excédent.

Art. R*423-15 ➞ Les dotations budgétaires affectées aux dépenses d'investissement de l'office peuvent comprendre des autorisations de programme et des crédits de paiement. Les autorisations de programme portant sur des chapitres à caractère limitatif constituent la limite supérieure des dépenses pouvant être engagées pour le financement des investissements. Elles demeurent valables, sans limitation de durée, jusqu'à ce qu'il soit procédé à leur annulation, et peuvent être révisées. Elles sont votées par une délibération particulière du conseil d'administration annexée au budget.

Les crédits de paiement correspondant à des chapitres à caractère limitatif constituent la limite supérieure des dépenses pouvant être mandatées pendant l'année pour la couverture des engagements contractés dans le cadre des autorisations de programme correspondantes.

Seuls les crédits de paiement sont pris en compte dans le tableau de financement prévisionnel. Un état joint au budget rend compte de la situation des autorisations de programmes et des crédits de paiement y afférents. Cet état est présenté selon un modèle fixé par les instructions homologuées mentionnées à l'article *R. 423-7.

Art. R*423-16 ➞ Les décisions modificatives sont préparées et approuvées selon la même procédure et sous la même forme que le budget primitif. L'ordonnateur est tenu de présenter une décision modificative au conseil d'administration dans un délai d'un mois lorsqu'il constate que :

- 1° L'un des chapitres revêtant un caractère limitatif en application du 5° ou du 6° de l'article L. 421-19 est insuffisamment doté ;
- 2° Une dépense engagée sur un compte éventuellement non doté ou insuffisamment doté au budget approuvé est de nature à bouleverser l'économie générale du budget ;
- 3° Les évolutions de l'activité de l'office ou du niveau de ses dépenses sont manifestement incompatibles avec le respect de l'économie générale du budget.

L'économie générale du budget est regardée comme bouleversée lorsque notamment l'une au moins des conditions suivantes est remplie :

- a) La prévision actualisée de la capacité d'autofinancement est inférieure à la dernière prévision approuvée par le conseil d'administration dans des pourcentages définis par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget et des collectivités territoriales ;
- b) La prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement excède le fonds de roulement disponible défini dans les instructions homologuées mentionnées au premier alinéa de l'article *R. 423-7 ou est supérieure à la dernière prévision approuvée par le conseil d'administration, à hauteur d'un pourcentage défini par le même arrêté que celui mentionné au a).

L'abondement de crédits d'un chapitre à caractère limitatif insuffisamment doté est financé, dans le cadre d'une décision modificative, par de nouvelles recettes, par la diminution de crédits d'un autre chapitre à caractère limitatif, par la diminution de crédits non consommés et disponibles d'un chapitre à caractère évaluatif ou par un prélèvement sur le fonds de roulement disponible.

[Art. R*423-17](#) → L'ordonnateur peut procéder en cours d'exercice à des virements de crédits entre chapitres à caractère évaluatif ou à des virements de crédits de chapitres à caractère limitatif vers des chapitres à caractère évaluatif. Les virements de crédits entre chapitres décidés par l'ordonnateur sont portés sans délai à la connaissance du comptable du Trésor ainsi qu'à celle du conseil d'administration à sa plus proche séance.

Le contrôle de la disponibilité des crédits par le comptable du Trésor porte sur les crédits revêtant un caractère limitatif en application du 5° ou du 6° de l'article [L. 421-19](#).

En cours d'exercice, le directeur général assure, avec l'aide du comptable du Trésor, un suivi régulier de l'exécution budgétaire par l'établissement d'états comparatifs des recettes et des dépenses par rapport aux prévisions. Il présente au moins une fois par an au conseil d'administration une communication sur le suivi de l'exécution budgétaire.

[Art. R*423-18](#) → Lorsque l'arrêté des comptes fait apparaître dans l'exécution du budget un déficit égal ou supérieur à 10 % des produits inscrits au compte de résultat, la chambre régionale des comptes, saisie par le préfet, propose à l'office public de l'habitat, dans le délai d'un mois à compter de sa saisine, les mesures nécessaires au rétablissement de l'équilibre budgétaire. Le seuil mentionné à l'alinéa précédent est ramené à 5 % si l'office bénéficie d'un protocole de prévention, de consolidation ou d'aide au rétablissement de l'équilibre conclu en application de l'article [L. 452-1](#).

[Art. R*423-19](#) → La première partie du décret du 29 décembre 1962 susvisé portant règlement général sur la comptabilité publique est applicable aux offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité publique.

[Art. R*423-20](#) → Le comptable de l'office public de l'habitat est un comptable direct du Trésor ayant la qualité de comptable principal. Il est nommé par le ministre chargé du budget, après information préalable du président du conseil d'administration de l'office.

[Art. R*423-21](#) → Le recouvrement des recettes de l'office public de l'habitat est effectué conformément à l'article [L. 1617-5](#) du [Code général des collectivités territoriales](#). Les titres émis peuvent faire l'objet d'une remise gracieuse par le conseil d'administration. Toutefois, le directeur général autorise l'émission des commandements de payer et les actes de poursuites subséquentes selon des modalités qu'il arrête après avoir recueilli l'avis du comptable. Le directeur général peut dispenser le comptable de recourir à la procédure d'autorisation préalable pour tout ou partie des titres qu'il émet.

[Art. R*423-22](#) → Certaines opérations de recettes et de dépenses peuvent, par décision du conseil d'administration, être confiées à des régisseurs de recettes et d'avances, selon les modalités prévues aux articles [R. 1617-1](#) à [R. 1617-18](#) du [Code général des collectivités territoriales](#). Les opérations d'engagement, de liquidation et d'ordonnancement des dépenses sont enregistrées dans la comptabilité administrative tenue par le directeur général selon des modalités fixées par arrêté des ministres chargés des collectivités territoriales, du budget et du logement.

[Art. R*423-23](#) → L'office public de l'habitat est redevable d'une contribution au fonctionnement du service comptable public, dont le tarif est fixé par arrêté conjoint du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement. Toutefois, une convention conclue entre l'office et le trésorier-payeur général du lieu du siège de l'office peut prévoir une exonération totale ou partielle de cette contribution lorsque l'office met gratuitement à la disposition du comptable de l'office des personnels qu'il rémunère et qui sont placés sous l'autorité directe du comptable.

Le comptable public peut réaliser, pour le compte de l'office, des prestations n'ayant pas le caractère obligatoire qui résulte de sa fonction de comptable direct du Trésor. Le conseil d'administration peut alors décider de lui allouer une rémunération spécifique, selon des modalités déterminées par un arrêté interministériel du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement.

Les personnels du réseau du Trésor public participant à la gestion des offices publics de l'habitat perçoivent une indemnité de gestion, à la charge de l'Etat, déterminée à partir des contributions des offices dont ils assurent la gestion comptable. Les catégories de personnels concernés et le montant qui leur est attribuable à ce titre sont fixés par arrêté du ministre chargé du budget.

Art. R*423-24 → A l'issue de chaque exercice, le directeur général établit, avec l'aide du comptable public, un rapport sur l'activité de l'office durant l'exercice écoulé. Le rapport d'activité et le compte financier sont présentés au conseil d'administration pour approbation par délibération prise au plus tard le 30 juin de l'année suivant l'exercice auxquels ils se rapportent. Le rapport d'activité et le compte financier de l'office public de l'habitat sont transmis au préfet et au ministre chargé du logement dans les quinze jours suivant leur approbation. La transmission s'effectue de manière dématérialisée par le biais d'une plate-forme informatique sécurisée désignée par arrêté du ministre chargé du logement. Le défaut de transmission du compte financier à l'autorité compétente pendant deux années consécutives est au nombre des irrégularités, fautes graves ou carences mentionnées à l'article L. 421-14.

Paragraphe 2 : Offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité de commerce.

Art. R*423-25 → Le budget est voté par le conseil d'administration de l'office public de l'habitat. I.-Lorsqu'un chapitre revêtant un caractère limitatif en vertu du 4° de l'article L. 421-21 est insuffisamment doté au regard des dépenses à engager, une décision modificative est votée par le conseil d'administration selon la même procédure et dans la même forme que le budget primitif. L'abondement de crédits du chapitre doit être financé soit par de nouvelles recettes, soit par la diminution de crédits disponibles d'un autre chapitre, soit par un prélèvement sur le fonds de roulement disponible.

II.-En cours d'exercice, un suivi régulier de l'exécution budgétaire est assuré par l'établissement d'états comparatifs des recettes et des dépenses par rapport aux prévisions. Une communication sur le suivi de l'exécution budgétaire est présentée au moins une fois par an au conseil d'administration.

Lorsque l'état comparatif fait apparaître un bouleversement de l'économie générale du budget, une décision modificative rétablissant l'équilibre est présentée dans un délai d'un mois au conseil d'administration.

L'économie générale du budget est regardée comme bouleversée lorsque notamment l'une au moins des conditions suivantes est remplie :

a) La prévision actualisée de la capacité d'autofinancement est inférieure à la dernière prévision approuvée par le conseil d'administration dans des pourcentages définis par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget et des collectivités territoriales ;

b) La prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement excède le fonds de roulement disponible défini dans les instructions homologuées mentionnées au premier alinéa de l'article R. 423-7 ou est supérieure à la dernière prévision approuvée par le conseil d'administration, à hauteur d'un pourcentage défini par le même arrêté que celui mentionné au a.

Art. R*423-26 → Lorsque l'arrêté des comptes fait apparaître dans l'exécution du budget un déficit égal ou supérieur à 10 % des produits inscrits au compte de résultat, la chambre régionale des comptes, saisie par le préfet, propose à l'office public de l'habitat, dans le délai d'un mois à compter de sa saisine, les mesures nécessaires au rétablissement de l'équilibre budgétaire. Le seuil mentionné à l'alinéa précédent est ramené à 5 % si l'office bénéficie d'un protocole de prévention, de consolidation ou d'aide au rétablissement de l'équilibre conclu en application de l'article L. 452-1.

Art. R*423-27 → Le défaut de désignation d'un commissaire aux comptes pendant deux années consécutives est au nombre des irrégularités, fautes graves ou carences mentionnées à l'article L. 421-14.

Art. R*423-28 → Pour chaque exercice, le compte financier, établi par le directeur général, est transmis au commissaire aux comptes au plus tard le 15 mai de l'année suivante. Le compte financier, certifié par le commissaire aux comptes et accompagné du rapport du directeur général sur l'activité de l'office durant ce même exercice, est présenté au conseil d'administration. Le conseil d'administration décide de l'affectation du résultat après avoir approuvé ces documents au plus tard le 30 juin de la même année. Le compte financier et le rapport du directeur général sont transmis au préfet et au ministre chargé du logement au plus tard le 15 juillet de l'année suivant l'exercice auxquels ils se rapportent. La transmission s'effectue de manière dématérialisée par le biais d'une plate-forme informatique sécurisée désignée par arrêté du ministre chargé du logement. Le défaut de transmission des

états financiers au préfet et au ministre chargé du logement pendant deux années consécutives est au nombre des irrégularités, fautes graves ou carences mentionnées à l'article L. 421-14.

Sous-section 3 : Dispositions particulières applicables aux sociétés d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier - Comptabilité

Art. R*423-68 ➡ *Le cadre comptable et la tenue des comptes des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré sont fixés par des instructions conjointes du ministre chargé du logement et du ministre chargé du Trésor, après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.*

Art. R423-69 ➡ *Sous réserve des dispositions de l'article R. 423-72, les immobilisations sont comptabilisées pour leur prix de revient.*

Le prix de revient des immobilisations comprend les dépenses d'acquisition ainsi que le montant des travaux de construction, d'agrandissement et d'amélioration, à l'exclusion des travaux d'entretien proprement dits. Les frais d'architectes sont compris dans le prix de revient des immobilisations.

Art. R423-70 ➡ *Les dotations de l'exercice aux comptes d'amortissement des constructions qui n'ont pas été données en location-attribution ou en location-vente doivent permettre l'amortissement intégral de la valeur des constructions, terrains exclus, dans une période limitée à la durée de remboursement des emprunts à long terme contractés pour la construction des immeubles en cause.*

Si, en cours d'amortissement, il apparaît, en raison de l'état des constructions, que les amortissements effectués ne sont pas suffisants, il est procédé à des amortissements supplémentaires.

La faculté donnée par l'article 2 de la loi n° 47-1686 du 3 septembre 1947 de différer pendant cinq ans l'amortissement des emprunts consentis par l'Etat au titre de la législation sur les habitations à loyer modéré ne saurait être interprétée comme dispensant les sociétés de doter pendant cette période les comptes d'amortissement des constructions correspondantes.

Art. R423-71 ➡ *La provision pour créances douteuses de loyers doit être au moins égale, après sa dotation de fin d'année, au montant des loyers échus depuis plus d'un an et non recouvrés.*

La nature des autres provisions et le montant des dotations annuelles sont fixés par les instructions prévues à l'article R. 423-68.

Art. R*423-72 ➡ *Les sociétés d'habitations à loyer modéré désireuses de procéder à la réévaluation de leur actif doivent obtenir au préalable l'accord du ministre chargé de la construction et de l'habitation sur leur projet de réévaluation. Les instructions prévues à l'article R. 423-68 indiquent la forme dans laquelle cet accord est demandé. Les immeubles donnés en location-attribution ou en location-vente ne peuvent faire l'objet d'une réévaluation.*

Art. R423-73 ➡ *Les instructions prévues à l'article R. 423-68 fixent les règles applicables à la tenue des livres de comptabilité.*

Elles fixent également les dates auxquelles doivent être dressées la balance générale des comptes et les balances des livres auxiliaires.

Art. R*423-74 ➡ *Les sociétés d'habitations à loyer modéré déposent leurs fonds auprès du Trésor public, à la Caisse des dépôts et consignations, à la Banque de France, à La Poste ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen.*

Elles peuvent également effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert dans les mêmes conditions ou sur un premier livret de la Caisse nationale d'épargne ou des caisses d'épargne et de prévoyance.

Art. R423-75 ➡ *En dehors des opérations prévues par la législation en vigueur, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et les sociétés coopératives de production, d'intérêt collectif ou de location-attribution d'habitations à loyer modéré ne peuvent effectuer que des achats de titres émis ou garantis par les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen, ou de parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières gérant exclusivement des titres émis ou garantis par les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen, libellés en euros.*

Art. R*423-75-1 ➔ Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré et les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré peuvent souscrire ou acquérir des actions ou des parts d'autres sociétés d'habitations à loyer modéré, de sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré, ou de sociétés d'économie mixte, ou de sociétés ou d'organismes à caractère mutualiste ou coopératif susceptibles de faciliter leur action dans le cadre de la réglementation sur les HLM.

Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré peuvent souscrire ou acquérir des parts de sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R. 443-34 du Code de la construction et de l'habitation.

Art. R423-76 ➔ Le montant total des prêts et investissements immobiliers effectués par une société d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier doit être au moins égal au montant des sommes restant à amortir sur les prêts consentis par l'Etat. S'il se trouve inférieur, la différence doit être versée à la caisse des dépôts et consignations dans le délai d'un mois pour être affectée au remboursement des emprunts correspondants. Toutefois, les organismes peuvent conserver les avances à découvert qui leur auront été accordées par l'Etat dans les conditions fixées lors de l'attribution de ces avances.

Art. R423-77 ➔ Les instructions prévues à l'article R. 423-68 fixent la contexture des documents comptables et de l'état détaillé des opérations de l'année prévus à l'article R. 431-15.

Art. R*423-78 ➔ Dans le mois suivant celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale ordinaire réunie en application de l'article L. 225-100 du code de commerce, les sociétés d'habitations à loyer modéré adressent au préfet, au ministre chargé du logement et à la Caisse des dépôts et consignations, des copies des documents annuels, soumis conformément à la loi à l'assemblée générale des actionnaires, auxquelles sont joints le procès-verbal de cette assemblée ainsi que les états financiers définis par la réglementation applicable aux sociétés d'habitations à loyer modéré. La transmission s'effectue de manière dématérialisée par le biais d'une plate-forme informatique sécurisée désignée par arrêté du ministre chargé du logement. En cas de report de l'assemblée générale, la décision de justice accordant un délai supplémentaire est transmise dans les mêmes conditions.

Section 2 : Dispositions domaniales.

Art. R423-79 ➔ L'autorité compétente pour recevoir la communication prévue à l'alinéa premier de l'article L. 423-6 est le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

L'autorisation de céder des créances hypothécaires en application de l'alinéa 3 du même article est accordée conjointement par le ministre chargé des finances et le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Art. R423-80 ➔ En cas d'inobservation des règles posées par l'article L. 423-3, et conformément à l'article L. 423-4, la nullité des actes intervenus est prononcée, les parties appelées, par le président du tribunal de grande instance statuant selon la procédure des référés à la requête du ministère public sur demande soit de la partie lésée, soit du préfet, soit du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Art. R423-81 ➔ Les fonds provenant des aliénations consenties en application des articles L. 423-4 à L. 423-6 peuvent être réinvestis dans la construction de nouveaux logements dans les conditions précisées aux articles ci-après.

Art. R423-82 ➔ Le réinvestissement par un organisme d'habitations à loyer modéré, dans la construction de nouveaux logements, des fonds provenant de l'aliénation d'un élément de son patrimoine est subordonné, notamment, aux conditions suivantes :

1. Justifier avoir remboursé à l'Etat ou à tout autre prêteur les dettes contractées pour l'acquisition ou la construction de l'immeuble aliéné ;
2. Avoir effectué sur son patrimoine immobilier existant les grosses réparations urgentes.

Art. R423-83 ➔ Le ministre chargé de la construction et de l'habitation précise pour chaque organisme l'utilisation des fonds indiqués à l'article précédent et notamment les conditions de leur affectation à la réalisation d'un programme déterminé.

Art. R*423-84 → Le ministre chargé de la construction et de l'habitation et le ministre chargé des finances peuvent déléguer aux préfets le pouvoir qu'ils tiennent de l'article L. 423-4 d'autoriser les offices publics de l'habitat et sociétés d'habitations à loyer modéré à consentir toute aliénation volontaire, toute promesse de vente, tout bail de plus de douze ans ou tout échange d'un élément de leur patrimoine immobilier ainsi que toute constitution d'hypothèque.

Section 3 : Sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré

Art. R*423-85 → Les sociétés constituées exclusivement entre organismes d'habitations à loyer modéré en application de l'article L. 423-1-1 sont dénommées sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré. Les statuts de ces sociétés doivent contenir des clauses conformes aux clauses types reproduites en annexe au présent code.

Le décret en Conseil d'Etat approuvant ces clauses types est pris après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

La mise en conformité des statuts avec les dispositions réglementaires qui les modifient doit être faite par la première assemblée générale extraordinaire tenue après la publication desdites dispositions.

Art. R*423-86 → La création d'une société anonyme de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré est soumise à l'agrément du ministre chargé du logement après avis du conseil départemental de l'habitat et du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

La décision portant agrément délimite le territoire dans lequel s'exerce l'activité de la société.

Art. R*423-87 → Le ministre chargé du logement peut agréer spécialement une société anonyme de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré pour lui permettre d'exercer certaines des compétences mentionnées aux alinéas troisième et suivants de l'article L. 422-2 et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

L'agrément spécial est accordé après accord de la ou des collectivités territoriales intéressées ou, le cas échéant, de leur groupement et après avis du conseil départemental de l'habitat et du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Art. R*423-88 → Les sanctions et mesures prévues aux articles L. 422-6, L. 422-7, L. 422-8, L. 422-8-1, L. 422-9 et L. 422-10 sont applicables aux sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré et sont prises, en ce qui concerne ces sociétés, par le ministre chargé du logement.

Pour ces mêmes sociétés, l'approbation prévue au premier alinéa de l'article L. 422-11 est donnée par le ministre chargé du logement après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Art. R*423-89 → Dans chaque société anonyme de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré gérant des logements appartenant à ses actionnaires, trois représentants des locataires des logements gérés siègent au conseil d'administration ou de surveillance.

Ces représentants des locataires sont élus pour quatre ans dans les conditions ci-après :

1° Sont électeurs :

- les personnes physiques qui ont conclu avec l'un des actionnaires de la société, au plus tard six semaines avant la date de l'élection, un contrat de location d'un local à usage d'habitation et qui ont toujours la qualité de locataire ;
- les occupants dont le titre de location a été résilié pour défaut de paiement du loyer mais qui sont sans dette à l'égard des actionnaires de la société six semaines avant la date de l'élection ;
- les sous-locataires qui ont conclu avec l'une des associations ou centres mentionnés aux articles L. 442-8-1 et L. 442-8-4 un contrat de sous-location d'un logement appartenant à l'un des actionnaires de la société au plus tard six semaines avant la date de l'élection. Les associations ou centres précités transmettent à la société la liste de ces sous-locataires au plus tard un mois avant la date de l'élection.

Chaque location, occupation ou sous-location ne donne droit qu'à une voix. Le titulaire de plusieurs locations, occupations ou sous-locations ne peut prétendre à plusieurs voix ;

2° Sont éligibles les personnes physiques, âgées de dix-huit ans au moins et ne tombant pas sous le coup des dispositions de l'article L. 423-12, qui sont locataires d'un local à usage d'habitation et peuvent produire soit la quittance correspondant à la période de location précédant l'acte de candidature, soit le reçu mentionné à l'article

21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, soit la décision de justice octroyant les délais de paiement du loyer ou des charges. Chaque contrat de location ne donne droit qu'à une seule candidature ;

3° Au plus tard deux mois avant la date de l'élection, une lettre-circulaire de la société fournissant toutes indications utiles sur la date des élections, la procédure électorale et les conditions requises des candidats est portée par voie d'affichage à la connaissance des personnes mentionnées au 1°.

Les listes de candidats présentées par des associations remplissant les conditions prévues au 3° du I de l'article L. 422-2-1 comportent chacune six noms. Elles doivent parvenir à la société au plus tard six semaines avant la date de l'élection. Un mois au moins avant cette dernière date, la société porte ces listes à la connaissance des personnes mentionnées au 1°. Toute contestation relative à l'inscription sur ces listes est soumise au juge d'instance qui statue dans les conditions prévues par le [Code électoral](#). Huit jours au moins avant la date de l'élection, la société adresse aux personnes mentionnées au 1° les bulletins de vote correspondant à chacune des listes de candidats avec éventuellement pour chacune d'elles l'indication de son affiliation ;

4° Les modalités pratiques de l'élection sont arrêtées par le conseil d'administration ou de surveillance. Le scrutin a lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre de l'année où se tiennent les élections des représentants des locataires des organismes d'habitations à loyer modéré.

Le vote est secret. Il a lieu soit par correspondance, soit par dépôt des bulletins dans une urne, soit simultanément par les deux méthodes, au scrutin de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste, sans radiation ni panachage.

Le dépouillement du scrutin a lieu au siège de la société. Il est effectué, en présence d'au moins un représentant de chaque liste de candidats, par un bureau comprenant le président en exercice du conseil d'administration ou de surveillance et un membre du conseil d'administration ou de surveillance ne représentant pas les locataires ou, lorsque l'élection a lieu en période d'administration provisoire de la société, l'administrateur provisoire et une personne désignée à cette fin par le préfet du département du siège de la société. Les résultats sont affichés immédiatement dans tous les immeubles gérés par la société. Un procès-verbal du résultat du scrutin est remis à chaque représentant des listes en présence, aux actionnaires de la société ainsi qu'au préfet du département du siège de la société.

Les sièges revenant à chaque liste en fonction du résultat du scrutin sont attribués dans l'ordre des noms figurant sur la liste. Les autres personnes figurant sur la liste succèdent, dans l'ordre où elles y sont inscrites, aux représentants qui cessent leurs fonctions avant l'expiration de la durée normale de leur mandat. Les fonctions du nouveau représentant des locataires expirent à la date où auraient normalement cessé celles du représentant qu'il a remplacé. En cas d'épuisement de la liste, il n'est pas procédé à une élection partielle.

Les réclamations contre les opérations électorales sont portées devant le tribunal d'instance du lieu du siège de la société dans les quinze jours suivant le dépouillement. Le tribunal statue dans un délai de trois mois à compter de l'enregistrement de la réclamation au greffe. La décision est notifiée dans les huit jours simultanément à toutes les parties en cause et adressée à leur domicile réel, par lettre recommandée avec accusé de réception, sans préjudice du droit des parties de faire signifier cette décision par voie d'huissier. Si le tribunal ordonne la production d'une preuve, il statue définitivement dans le mois suivant cette décision ;

5° Les représentants des locataires siègent au conseil d'administration ou de surveillance à compter de la clôture du dépouillement des élections. En cas d'empêchement pour une durée de plus de trois mois et après en avoir informé le président du conseil d'administration ou de surveillance, un représentant des locataires peut se faire remplacer, pendant la durée de l'empêchement et pendant un an au plus, par une personne figurant sur la même liste ;

6° La perte de la qualité de locataire met un terme au mandat d'administrateur ou de membre du conseil de surveillance du représentant des locataires qui est immédiatement remplacé dans les conditions fixées au 4°.

[Art. R*423-90](#) ➡ Jusqu'à la première élection devant se tenir à la date mentionnée au 4° de l'article R. 423-89, les trois représentants des locataires des logements gérés par la société sont désignés chaque année dans les conditions fixées aux alinéas suivants.

Les représentants des locataires aux conseils d'administration ou de surveillance des actionnaires ayant donné des logements en gérance à la société au 1er novembre désignent parmi eux ces trois représentants et en informent le président du conseil d'administration ou de surveillance et le préfet du département du siège de la société au plus tard le 1er décembre.

A défaut, le préfet du département du siège de la société désigne parmi eux les représentants des locataires à raison d'un membre de chacune des trois listes ayant obtenu le plus grand nombre de voix aux dernières élections.

Les représentants ainsi désignés siègent au conseil d'administration ou de surveillance à compter du 1er janvier et pour un an. Toutefois, l'année où se tient l'élection prévue à l'article R. 423-89, leur mandat prend fin à la clôture du dépouillement de cette élection.

Art. R*423-91 ➡ La commission prévue à l'article L. 441-2, qui attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, est composée et fonctionne conformément aux dispositions de l'article R. 441-9.

Art. R*423-92 ➡ Dans le mois suivant celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale ordinaire réunie en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, la société adresse au préfet et au ministre chargé du logement une copie des documents annuels soumis à l'assemblée générale des actionnaires, le procès-verbal de cette assemblée et les états réglementaires définis par arrêté du ministre chargé du logement.

En cas de report de l'assemblée générale, la décision de justice accordant un délai supplémentaire est transmise dans les mêmes conditions.

Titre III : Dispositions financières.

Chapitre Ier : Prêts et concours financiers divers aux organismes d'habitations à loyer modéré.

Section 1 : Prêts et subventions de l'Etat.

Sous-section 1 : Dispositions générales.

Art. R431-1 ➡ Des prêts et des subventions de l'Etat, dont l'objet, le montant maximum et les caractéristiques sont fixés par arrêté conjoint du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation, sont accordés aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2 par le ministre chargé de la construction et de l'habitation sur proposition d'une commission comprenant :

- un représentant du ministre chargé de la construction et de l'habitation ;
- deux représentants du ministre chargé des finances ;
- un représentant du ministre de l'intérieur ;
- un représentant du ministre chargé de l'agriculture ;
- un représentant du ministre chargé de la santé ;
- un représentant du directeur général de la caisse des dépôts et consignations ;
- quatre représentants des organismes d'habitations à loyer modéré élus pour trois ans par lesdits organismes, dans les conditions fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Des personnalités qualifiées peuvent être entendues par la commission à titre consultatif.

Art. R431-2 ➡ L'octroi des prêts et des subventions prévus à l'article précédent ou des bonifications d'intérêts prévues à l'article R. 431-49 peut être subordonné à l'exécution normale, par rapport aux prévisions établies conformément aux directives données par le ministre chargé de la construction et de l'habitation, des constructions précédemment mises en chantier par l'organisme intéressé [*condition*]. Dans le cadre de programmes pluriannuels, l'octroi des prêts et des subventions peut être subordonné à l'utilisation de plans et d'éléments techniques communs à plusieurs organismes.

Art. R431-3 ➡ Le montant des prêts peut atteindre le montant du prix de revient des logements que les organismes emprunteurs s'engagent à réserver aux fonctionnaires et agents de l'Etat, civils et militaires, dans leurs immeubles locatifs, dans la limite d'un pourcentage des logements construits qui ne peut, sauf cas exceptionnel, dépasser 20 p. 100 par immeuble.

Les conditions d'application du présent article, et notamment les conventions à passer entre l'Etat et les organismes d'habitations à loyer modéré ainsi que les conditions dans lesquelles les logements sont attribués par le conseil

d'administration de l'organisme, sont fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Art. R431-4 → Le montant des prêts peut atteindre le coût total des opérations d'aménagement de logements destinés à être loués dans des immeubles domaniaux civils et militaires. Ces opérations d'aménagement peuvent être réalisées par des offices publics de l'habitat ou sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, dans des conditions fixées par des conventions passées avec le ministre chargé des finances et le ministre chargé de la construction et de l'habitation. Les conventions peuvent prévoir la gestion de ces immeubles par lesdits organismes.

Art. R431-5 → Un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances fixe le taux des intérêts moratoires en cas de retard dans le cas prévu par l'article L. 431-2.

Le recouvrement des sommes non remboursées dans un délai de trois mois et des intérêts de retard y relatifs est poursuivi par l'agent judiciaire du Trésor.

Art. R431-6 → Les intérêts afférents aux prêts consentis par la caisse des dépôts et consignations à l'Etat pour l'application des dispositions du présent livre sont réglés trimestriellement au taux moyen du revenu ressortant de l'ensemble des placements de fonds effectués par la caisse des dépôts et consignations pour son propre compte et pour le compte de la caisse nationale de prévoyance, de la caisse nationale d'épargne et des caisses d'épargne ordinaires pendant le trimestre précédant la réalisations des prêts à l'exception des emplois à court terme.

Le taux des intérêts afférents à ces prêts ne peut en aucun cas excéder le taux d'intérêt applicable au moment de la réalisation aux prêts accordés par la caisse des dépôts et consignations aux départements, communes et établissements publics.

Art. R*431-7 → Le ministre chargé de la construction et de l'habitation peut, avec l'accord du ministre chargé des finances, consentir aux organismes d'habitations à loyer modéré, pour leurs opérations de construction à usage locatif retenues à un programme de financement sur proposition de la commission mentionnée à l'article R. 431-1, des prêts à taux réduit destinés à assurer le paiement des architectes et techniciens de leurs honoraires d'études et, s'il y a lieu, des dépenses afférentes aux sondages des terrains d'assiette.

Les organismes peuvent obtenir le montant de ces prêts sans apporter la justification de l'apport de la propriété du terrain et de la garantie d'une collectivité locale, et sans constituer une hypothèque au profit de l'Etat, à charge de régularisation ultérieure, lors de la réalisation des contrats afférents aux prêts principaux accordés pour le financement de la construction proprement dite.

Les prêts prévus ci-dessus ne peuvent être accordés que pour les opérations comportant deux cents logements au moins [*nombre*], à réaliser par un organisme d'habitations à loyer modéré ou par le mandataire commun d'un groupement de maîtres d'ouvrages constitué en application de l'article R. 433-1.

Ils peuvent également être accordés pour des opérations de moindre importance sur proposition de la commission prévue à l'article R. 431-1 au profit d'organismes ne possédant pas un patrimoine en exploitation de cinq cents logements au moins.

En aucun cas le montant de ces prêts ne peut excéder 4 p. 100 du prix de revient prévisionnel des constructions à réaliser. Ils font l'objet de contrats passés entre la caisse des dépôts et consignations agissant au nom de l'Etat et l'organisme d'habitations à loyer modéré.

Dans le cas où, pour quelque raison que ce soit, l'opération de construction ne s'est pas réalisée, le prêt consenti doit être remboursé dans un délai de cinq ans à compter de la date du contrat.

Art. R431-8 → Les organismes mentionnés à l'article L. 411-2, autres que les sociétés de crédit immobilier, qui désirent obtenir des prêts de l'Etat dans les conditions prévues par les articles R. 431-1 à R. 431-6, doivent faire parvenir leur demande au directeur général de la caisse des dépôts et consignations avec les pièces ci-après, certifiées conformes par le président :

1. a) En ce qui concerne les offices publics d'habitations à loyer modéré :

- le décret qui les a constitués ;
- les délibérations du conseil d'administration relatives à l'emprunt demandé, avec justification de l'approbation de l'autorité supérieure ;
- la liste des membres du conseil d'administration avec mention de leur qualité ;
- les comptes administratifs des trois exercices précédents, appuyés des délibérations du conseil d'administration qui les ont approuvés ;
- le budget de l'année courante.

b) En ce qui concerne les sociétés d'habitations à loyer modéré :

- les statuts portant mention de l'approbation ministérielle ;
- la liste des membres du conseil d'administration, avec mention de leur qualité et du nombre d'actions possédées par chacun d'eux ;
- les bilans des trois exercices précédents, appuyés des rapports du conseil d'administration et des comptes rendus des assemblées générales qui les ont approuvés.

c) En ce qui concerne les fondations :

- le décret qui les a reconnues d'utilité publique ;
- la liste des membres du conseil d'administration, avec mention de leur qualité ;
- les bilans des trois exercices précédents, appuyés des délibérations du conseil d'administration qui les ont approuvés ;

2. Un état détaillé des recettes et des dépenses effectuées depuis la clôture du dernier exercice ou l'établissement du dernier bilan produit ;

3. Une note relative au fonctionnement de l'organisme donnant, avec communication des plans et devis, les renseignements nécessaires sur les opérations projetées, les ressources que l'organisme peut y consacrer, l'équilibre financier des ressources et des charges probables après exécution du programme et les conditions de location des immeubles ;

4. Un état conforme au modèle déterminé par la commission d'attribution des prêts, donnant la situation de l'organisme à une date aussi rapprochée que possible de celle de la demande.

Dans le cas où ils ont obtenu la garantie du département ou de la commune, les offices publics, les sociétés d'habitations à loyer modéré et les fondations doivent produire une copie de la délibération par laquelle le conseil général ou le conseil municipal a :

a) Autorisé le préfet ou le maire à intervenir au contrat ;

b) Déterminé le montant de l'engagement pris et créé les ressources qui sont spécialement affectées à l'exécution de cet engagement et mises en recouvrement de plein droit en cas de besoin.

A cette délibération sont joints, le cas échéant, les actes autorisant la création des ressources.

Art. R431-9 → Tout prêt consenti pour le compte de l'Etat par la caisse des dépôts et consignations, par application de l'article R. 431-1, donne lieu à l'établissement d'un contrat qui, en plus des stipulations concernant le montant du prêt et les conditions de réalisation et d'amortissement, doit mentionner notamment les dispositions prévues aux articles R. 431-10 à R. 431-16.

Art. R431-10 → A moins que le paiement des annuités ne soit garanti par la commune ou le département, l'organisme qui emprunte s'engage à consentir au profit de l'Etat, avant toute réalisation, une hypothèque de premier rang sur les immeubles servant de base à la commission d'attribution pour la détermination du montant de l'emprunt. Les frais de cette affectation hypothécaire et de toutes opérations qui en sont la conséquence ou la suite sont à la charge de l'organisme emprunteur.

L'hypothèque est prise pour le compte de l'Etat par le directeur général de la caisse des dépôts et consignations ; la mainlevée partielle ou totale des inscriptions est donnée soit par le directeur général de la caisse des dépôts et consignations, soit par l'agent judiciaire du Trésor qui ont qualité pour le faire avec ou sans constatation de paiement. En cas de garantie départementale ou communale, le contrat fait mention de la délibération prise par le conseil général ou par le conseil municipal et indique, s'il y a lieu, les modalités de cet engagement.

Art. R431-11 → Le versement des fonds a lieu en une ou plusieurs fois et sur justification d'emploi dans un délai d'un an à partir du jour où, toutes les formalités hypothécaires étant accomplies, la grosse de l'acte d'affectation hypothécaire est remise à la caisse des dépôts et consignations. Lorsqu'il n'y a pas hypothèque, le délai d'un an court de la date de la signature du contrat.

La fraction de prêt qui n'a pas été réalisée à l'expiration de ce délai est annulée. Toutefois lorsque l'importance des travaux à exécuter et le montant élevé du prêt le justifient, le délai de réalisation peut être augmenté par la commission d'attribution des prêts.

Les versements prennent valeur du premier jour de la dizaine dans laquelle les fonds ont été mis à la disposition de l'organisme emprunteur.

Art. R431-12 → L'ensemble des sommes restant à amortir sur les prêts consentis par l'Etat ne doit pas dépasser le total des sommes restant dues tant par les débiteurs hypothécaires que par les locataires ou acquéreurs. S'il devient supérieur, la différence doit être versée à la caisse des dépôts et consignations, lors de la plus proche échéance, pour être affectée à l'amortissement anticipé des emprunts réalisés auprès de ladite caisse.

Art. R431-13 ➡ Les remboursements anticipés sont appliqués aux dernières annuités d'amortissement ; toutefois, sur la demande de l'organisme emprunteur, la caisse des dépôts et consignations peut modifier l'amortissement de manière à répartir différemment les versements ainsi effectués.

Art. R431-14 ➡ Pendant toute la durée du remboursement des prêts effectués pour le compte de l'Etat, les organismes débiteurs ne peuvent, sans l'autorisation préalable de la commission d'attribution des prêts, contracter d'autres emprunts, faire aucun achat de valeurs dont la libération totale ne sera pas immédiate, modifier les conditions de location et d'amortissement des immeubles bâtis ainsi que les conditions des prêts hypothécaires individuels en vigueur au moment de la conclusion du prêt, procéder à l'attribution, à la vente ou à l'échange de terrains ou d'immeubles bâtis.

La commission d'attribution des prêts peut déléguer à la caisse des dépôts et consignations le pouvoir d'accorder dans les cas dont il s'agit les autorisations nécessaires.

Art. R431-15 ➡ L'organisme emprunteur doit fournir à la caisse des dépôts et consignations : 1. Avant le 31 mars de chaque année, un état conforme au modèle adopté par la commission d'attribution des prêts et donnant la situation détaillée des opérations au 31 décembre précédent ; 2. Avant le 30 juin de chaque année, le compte rendu de l'assemblée générale ordinaire, accompagné du bilan, du détail du compte "Profits et pertes", ainsi que de la copie du rapport du conseil d'administration et des commissaires aux comptes. Les offices publics de l'habitat fournissent annuellement la délibération du conseil d'administration approuvant les comptes administratifs et de gestion de l'année précédente ; 3. Dans le délai d'un mois, le compte rendu des assemblées générales extraordinaires. Il doit être fourni, en outre, à la caisse des dépôts et consignations tous autres renseignements qui pourraient être demandés sur la situation financière de l'organisme emprunteur.

Art. R431-16 ➡ Le remboursement du capital restant dû devient de plein droit immédiatement exigible :

a) Sans mise en demeure préalable :

1. En cas de retrait de l'approbation ministérielle prévue par la législation sur les habitations à loyer modéré ;
2. En cas de dissolution de l'organisme emprunteur ;

b) Un mois après simple mise en demeure par lettre recommandée :

1. En cas de violation des articles R. 431-12 et R. 431-14 ;
2. A défaut de paiement des annuités dans un délai d'un an ;
3. En cas de non-production des justifications prévues au contrat de prêt.

Art. R431-17 ➡ Les sociétés et les unions de sociétés de secours mutuels, ainsi que les dispensaires publics d'hygiène sociale et de préservation antituberculeuse, sont, pour l'application de l'article L. 432-4 du présent code et de l'article 249 du **Code de la santé publique**, assujettis aux dispositions des articles R. 431-8 à R. 431-16.

Art. R431-18 ➡ Les organismes d'habitations à loyer modéré ayant obtenu des prêts de l'Etat par application du présent code sont tenus de verser, à la fin de chaque trimestre, à la caisse des dépôts et consignations, le montant des remboursements anticipés qu'ils peuvent avoir reçus, au cours du trimestre, de leurs emprunteurs hypothécaires ou locataires acquéreurs. Ces versements, arrondis à un multiple de 0,30 euro, doivent être appuyés d'un état nominatif indiquant le nom des emprunteurs ayant opéré des remboursements anticipés, le montant du remboursement effectué par chacun d'eux, la date à laquelle le prêt avait été consenti, ainsi que la durée de ce prêt.

Sous-section 2 : Dispositions particulières aux sociétés de crédit immobilier.

Art. R431-19 ➡ Les sociétés de crédit immobilier désirant obtenir des prêts de l'Etat, dans les conditions prévues par les articles R. 431-1 à R. 431-6, doivent faire parvenir leur demande au directeur général de la caisse des dépôts et consignations avec les pièces ci-après :

1. Deux exemplaires des statuts de la société portant mention de l'approbation ministérielle ;
2. La liste des membres du conseil d'administration et des commissaires de surveillance, avec indication de leurs qualités et domiciles ;
3. La liste des souscripteurs, avec mention du nombre d'actions possédées et du capital versé par chacun d'eux ;
4. Les trois derniers bilans annuels appuyés du compte rendu des assemblées générales qui les ont arrêtés ;
5. Un état détaillé des recettes et des dépenses depuis la date du dernier bilan produit ;
6. Une note exposant le fonctionnement de la société, sa situation financière ainsi que l'état détaillé de ses opérations suivant le modèle déterminé par la commission d'attribution des prêts ;

7. Dans le cas où la société de crédit immobilier a obtenu de la commune ou du département la garantie prévue à l'article L. 431-1, les pièces nécessaires pour établir l'existence de cette garantie.

Il peut être réclamé, en outre, toutes justifications et tous renseignements jugés nécessaires. Les pièces dont la production est prescrite par le présent article doivent être certifiées dans les conditions déterminées par la commission d'attribution des prêts.

Art. R431-20 ➡ Tout prêt consenti pour le compte de l'Etat par la caisse nationale de prévoyance à une société de crédit immobilier, conformément aux dispositions des articles R. 431-1 à R. 431-6 donne lieu à l'établissement d'un contrat qui, en plus des stipulations concernant le montant du prêt et les conditions de réalisation et d'amortissement, doit mentionner notamment les dispositions prévues aux articles R. 431-21 à R. 431-24.

Art. R431-21 ➡ Le versement des fonds a lieu en une ou plusieurs fois et sur justification d'emploi, dans un délai maximum de dix huit mois à partir de la signature du contrat.

La fraction du prêt qui n'a pas été réalisée à l'expiration de ce délai est annulée.

Les versements prennent valeur du premier jour de la dizaine dans laquelle les fonds ont été mis à la disposition de la société.

Art. R431-22 ➡ Pour toute avance consentie par une société de crédit immobilier à une société d'habitations à loyer modéré, par application de l'article L. 422-4, c, le contrat doit stipuler une règle de remboursement telle que le total des sommes restant dues à la société d'habitations à loyer modéré, par suite de l'emploi de cette avance, ne soit, à aucun moment, inférieur au solde restant dû à la société de crédit immobilier.

Art. R431-23 ➡ La société de crédit immobilier doit fournir à la caisse nationale de prévoyance :

1. Avant le 15 février de chaque année, un état établi et certifié dans les mêmes conditions que l'état prévu au 6° de l'article R. 431-19, et donnant la situation détaillée des opérations de la société au 31 décembre précédent ;

2. Avant le 31 mars de chaque année, le compte rendu de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'année précédente, accompagné du bilan et du détail du compte "profits et pertes" ainsi que de la copie du rapport du conseil d'administration et des commissaires aux comptes ;

3. Dans le délai d'un mois, le compte rendu des assemblées générales extraordinaires.

Elle doit fournir, en outre, à la caisse nationale de prévoyance tous autres renseignements qui pourraient être demandés sur la situation financière de la société.

Art. R431-24 ➡ Le remboursement du capital restant dû devient de plein droit immédiatement exigible :

a) Sans mise en demeure préalable :

1° En cas de retrait de l'agrément ministériel prévu à l'article R. 422-16 ;

2° En cas de dissolution de la société ;

3° En cas de violation de l'article R. 431-22 sans préjudice du retrait de l'agrément ministériel prévu à l'article R. 422-16 ;

b) Un mois après simple mise en demeure par lettre recommandée :

1° A défaut de paiement des annuités dans un délai d'un an ;

2° En cas de non-production des justifications prévues au contrat de prêt.

Sous-section 3 : Prêts aux sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré par l'intermédiaire de la caisse nationale de prévoyance.

Art. R431-25 ➡ Les prêts consentis pour le compte de l'Etat par la caisse nationale de prévoyance aux sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré sont soumis aux dispositions du présent chapitre.

Art. R431-26 ➡ Outre les justifications prévues à l'article R. 431-19, les sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré doivent, à l'appui de leurs demandes de prêts [*contenu*], fournir les documents nécessaires pour établir l'existence de la garantie prévue par l'article L. 431-1.

Art. R431-27 ➡ Pour l'application de l'article L. 431-1, les sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré doivent, lors de leur première demande d'avance, être admises au bénéfice dudit article par décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation, après avis du ministre chargé des finances. Lorsqu'une société coopérative d'habitations à loyer modéré, qui a reçu des avances, a enfreint les prescriptions du présent livre (1re et 2e parties), elle est mise en demeure de fournir, dans le délai d'un mois et par écrit, ses observations sur les irrégularités relevées contre elle.

Passé ce délai et faute de justification suffisante, un arrêté pris de concert par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et le ministre chargé des finances, après avis du conseil supérieur des habitations à loyer modéré, peut décider qu'elle ne recevra plus aucune avance nouvelle. En ce cas, sans mise en demeure préalable, le remboursement du capital restant dû par elle devient de plein droit immédiatement exigible, à dater de la notification de l'arrêté ministériel.

Art. R431-28 ➡ Ce remboursement devient aussi de plein droit immédiatement exigible :

1. En cas de dissolution de la société ;
2. En cas de violation de l'article R. 431-22.

Art. R431-29 ➡ Ce remboursement est également exigible mais un mois après simple mise en demeure par lettre recommandée:

1. A défaut de paiement des annuités dans le délai d'un an ;
2. En cas de non-production des justifications prévues au contrat de prêt.

Section 3 : Bonifications d'intérêts.

Art. R431-49 ➡ Des bonifications d'intérêts peuvent être accordées par l'Etat aux organismes d'habitations à loyer modéré pour les emprunts contractés ou émis par eux en vue de la réalisation de toutes les opérations prévues à l'article L. 411-1 et, notamment, pour les acquisitions foncières et les travaux de grosses réparations ou d'aménagement.

Art. R*431-50 ➡ Les modalités d'application de l'article R. 431-49 sont fixées par décret pris sur le rapport du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Des arrêtés des mêmes ministres déterminent le taux des bonifications prévues par l'article R. 431-49 dans la limite de 3,50 p. 100 par an, pendant vingt-cinq ans. Ce taux peut atteindre au maximum 4,50 p. 100 pendant les dix premières années.

Toutefois, pour les prêts consentis par la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré, le taux maximum de bonification peut être porté à 6,70 p. 100 au cours des trois premières années et à 3,77 p. 100 pendant les vingt-sept années suivantes.

Art. R431-51 ➡ Les bonifications prévues à l'article R. 431-49 sont accordées par le préfet pour les sommes provenant d'emprunts contractés par les organismes d'habitations à loyer modéré et de crédit immobilier avec son autorisation, en vue de la construction de logements neufs ou de l'aménagement de locaux existants. Ne peuvent bénéficier de ces bonifications d'intérêts les sommes provenant d'emprunts contractés pour des opérations bénéficiant des prêts consentis par la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré ou des primes à la construction prévues par l'article R. 311-1.

Art. R*431-52 ➡ Ces bonifications d'intérêts sont calculées sur le montant des emprunts autorisés dans la mesure où ce montant n'excède pas :

- pour la construction d'immeubles locatifs ou de logements-foyers, le prix de revient, toutes dépenses confondues, déterminé conformément aux dispositions de l'arrêté fixant les caractéristiques techniques et de prix de revient des habitations à loyer modéré à usage locatif ;
- pour les opérations d'accès à la propriété, le plafond des prêts individuels déterminé par arrêté interministériel ;
- pour les autres opérations prévues à l'article L. 411-1, le montant maximum fixé conjointement par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et le ministre chargé des finances.

Art. R431-53 ➡ Les demandes de bonifications d'intérêts doivent être adressées par les organismes d'habitations à loyer modéré, ou de crédit immobilier au directeur départemental de l'équipement compétent dans la commune où doivent être réalisées les opérations. Elles sont établies conformément aux instructions du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Art. R431-54 ➡ Les arrêtés individuels prévus par l'article R. 431-50 fixent le taux et la durée des bonifications ainsi que le délai dans lequel les travaux devront être achevés.

Art. R431-55 ➡ Les fonds provenant des emprunts pour lesquels les organismes d'habitations à loyer modéré ont obtenu l'attribution de bonifications sont versés à un compte de dépôt ouvert par la caisse des dépôts et consignations. Ils ne peuvent être retirés que sur production des justifications demandées par cet établissement.

Art. R431-56 ➡ Les bonifications sont payées aux organismes bénéficiaires, sur leur demande, par la caisse des dépôts et consignations dans le mois précédant les échéances prévues aux contrats d'emprunts.

Les sommes nécessaires au service des bonifications sont versées par le Trésor à la caisse des dépôts et consignations qui les porte au crédit d'un compte spécial que cet établissement ouvre dans ses écritures. Ce compte est débité lors des paiements effectués.

Section 4 : Dispositions diverses

Sous-section 1 : Garantie et concours financiers divers des collectivités locales et de leurs établissements publics.

Art. R431-57 ➡ Les délibérations des conseils municipaux ou des conseils généraux portant garantie de remboursement des emprunts contractés par les organismes d'habitations à loyer modéré et de crédit immobilier doivent en même temps comporter un vote ferme des ressources nécessaires pour assurer la contribution éventuelle des collectivités garantes pendant toute la durée de l'amortissement desdits emprunts. Lorsqu'il s'agit d'emprunts contractés par les organismes constructeurs d'habitations à loyer modéré la garantie doit faire l'objet d'une délibération distincte pour chaque programme à financer.

Art. R431-58 ➡ La garantie donnée ne peut comporter aucune restriction ni réserve. En cas de défaillance de l'organisme d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier garanti, la commune ou le département doit, sur simple notification de la caisse des dépôts et consignations, poursuivre sans retard la mise en recouvrement des impositions votées à titre de garantie dans la limite nécessaire au versement des sommes dues à l'Etat, sans exiger que la caisse discute au préalable le débiteur défaillant. Dans le cas où le conseil municipal ou le conseil général refuse d'exécuter son obligation de garantie, l'autorité de tutelle doit obligatoirement recourir à la procédure prévue pour l'inscription d'office des dépenses obligatoires.

Art. R431-59 ➡ Une convention doit intervenir entre l'organisme garanti et la commune ou le département pour fixer les conditions dans lesquelles s'exerce la garantie. Cette convention, annexée à la délibération du conseil municipal ou du conseil général, doit indiquer que les paiements effectués par le garant ont le caractère d'avances recouvrables.

Elle fixe, s'il y a lieu, les modalités du remboursement desdites avances, étant entendu que cette récupération ne peut être exercée qu'autant qu'elle ne met pas obstacle au service régulier des annuités restant encore dues aux établissements prêteurs.

Il doit être spécifié si ces avances portent ou non intérêts.

Art. R431-60 ➡ La convention indique les conditions dans lesquelles s'exerce le contrôle de l'organisme par la personne morale de droit public garante, et, notamment, les conditions dans lesquelles il est procédé aux vérifications prévues par le décret-loi du 30 octobre 1935.

Elle indique les documents à fournir périodiquement, et, au moins une fois par an, au département ou à la commune, pour lui permettre de suivre le fonctionnement de l'organisme.

Art. R431-61 ➡ Les deux cinquième du patrimoine des établissements de bienfaisance qui peuvent être employés conformément aux dispositions de l'article L. 431-5 doivent être calculés d'après le cours de la bourse pour les valeurs mobilières et, pour les immeubles, d'après l'évaluation qui est faite par un expert nommé par le préfet.

Les immeubles affectés aux services d'assistance ne sont pas compris dans cette évaluation et n'entrent pas en ligne de compte.

Les biens mobiliers ou immobiliers provenant de fondations et grevés d'une charge spéciale n'entrent en ligne de compte que sous déduction de la somme nécessaire pour faire face à ces charges.

En aucun cas, la somme dont les bureaux d'aide sociale, hospices et hôpitaux peuvent ainsi disposer ne doit dépasser le montant de leur fortune mobilière.

Sous-section 2 : Garanties hypothécaires.

Art. R431-62 ➔ Les décisions de l'autorité administrative prévues à l'article [L. 431-1](#), alinéas 1 et 3, sont prises par arrêté conjoint du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Les décisions prévues au même article, alinéa 2, sont prises par le ministre chargé de la construction et de l'habitation ou son délégué.

Sous-section 3 : Modalités de gestion des prêts.

Art. R431-63 ➔ Les organismes d'HLM peuvent recourir au contrat de délégation visé à l'article [1275](#) du [Code civil](#) en vue de déléguer un remboursement de prêt, à la condition que l'établissement prêteur déclare expressément et sans réserve qu'il entend décharger l'organisme d'habitations à loyer modéré qui a fait délégation de l'obligation de rembourser ce prêt et qu'ainsi ledit contrat opère novation.

Chapitre II : Prêts aux autres organismes et collectivités

Section 1 : Prêts de l'Etat aux communes.

Art. R*432-1 ➔ Les communes qui ont été régulièrement autorisées à construire des habitations à loyer modéré collectives comprenant des logements pour familles nombreuses et sont par suite appelées à bénéficier, en ce qui concerne ces constructions, de prêts dans les mêmes conditions que les sociétés d'habitations à loyer modéré doivent, pour obtenir des prêts en application de l'article [L. 432-1](#), faire parvenir leur demande au directeur général de la caisse des dépôts et consignations avec les pièces ci-après : 1° Le décret en Conseil d'Etat qui autorise la commune à construire des habitations à loyer modéré ; 2° La délibération du conseil municipal revêtue de l'approbation de l'autorité supérieure portant : a) Vote de l'emprunt et des autres ressources dont la commune aura besoin pour exécuter les opérations projetées ; b) Création de ressources spécialement affectées au paiement des annuités de l'emprunt et mises en recouvrement de plein droit en cas de besoin, à moins que les annuités de l'emprunt ne soient garanties par des crédits spéciaux votés par le département, ou consentement au profit de l'Etat d'une hypothèque de premier rang sur les immeubles servant de base à la commission d'attribution pour la détermination du montant de l'emprunt lorsque à défaut de la constitution de ressources spéciales garantissant le remboursement des annuités de prêts, celui-ci reste, conformément aux dispositions de l'article [L. 431-1](#), subordonné à l'inscription d'une hypothèque ; 3° Un état certifié par le receveur municipal et visé par le maire, constatant : a) Le montant de la taxe foncière, de la taxe d'habitation et de la taxe professionnelle dans la commune ; b) Les centimes de toute nature que la commune est autorisée à s'imposer pour l'année courante et pour les années suivantes avec leur affectation, leur durée et la date de leur autorisation, alors même qu'ils ne seraient pas recouvrés en totalité ; 4° Un état du passif de la commune, comportant, s'il y a lieu, l'indication des prélèvements à effectuer pour l'avenir sur les revenus ordinaires, par suite d'engagements antérieurs ; 5° Un extrait des comptes administratifs indiquant : a) Les recettes et les dépenses effectuées pendant les trois derniers exercices clos, avec distinction des opérations ordinaires, des opérations extraordinaires et des opérations supplémentaires ; b) Pour chacun desdits exercices, l'excédent constaté à la fin de l'exercice antérieur ; 6° Une copie du dernier budget primitif et du dernier budget supplémentaire approuvé ; 7° Une copie de la convention passée entre la commune et l'office public de l'habitat ou la société d'habitations à loyer modéré chargée de la gestion des immeubles, accompagnée d'une note donnant, avec communication des plans et devis, les renseignements nécessaires sur les opérations projetées, les conditions de location, ainsi que l'équilibre financier des ressources et des charges probables après exécution du programme ; 8° Dans le cas où elle a obtenu la garantie du département, la commune doit produire la délibération par laquelle le conseil général a autorisé le préfet à intervenir au contrat, déterminé le montant de l'engagement pris et créé les ressources spécialement affectées à l'exécution de cet engagement et mises en recouvrement de plein droit en cas de besoin. A cette délibération sont joints, le cas échéant, les actes autorisant la création de ressources.

Art. R*432-2 ➔ Les contrats relatifs aux prêts consentis pour le compte de l'Etat par la caisse des dépôts et consignations aux communes mentionnent, notamment, les dispositions prévues aux articles [R. 431-14](#), [R. 431-15](#),

alinéa 1er, 1°, R. 431-16. Ils stipulent, en outre, que les communes sont tenues de fournir à la caisse des dépôts et consignations, avant le 30 juin de chaque année, une copie certifiée du compte de gestion des offices publics de l'habitat ou de la société d'habitations à loyer modéré chargé de gérer les immeubles.

Section 2 : Prêts de l'Etat aux associations reconnues d'utilité publique et aux sociétés et unions de sociétés de secours mutuels.

Art. R432-4 ➡ Les valeurs constituant le cautionnement des sociétés sont estimées au cours moyen de la Bourse de Paris de la veille du jour du dépôt et, à défaut de cours à cette date, au cours moyen du dernier jour où elles ont été cotées.

Art. R432-5 ➡ Les prêts consentis pour le compte de l'Etat par la caisse nationale de prévoyance aux associations reconnues d'utilité publique et aux sociétés et unions de sociétés de secours mutuels sont soumis aux dispositions de la présente sous-section et des articles R. 431-19 à R. 431-29. A l'appui des demandes de prêts, doivent être produits deux exemplaires des statuts ainsi que les autres pièces prévues par l'article R. 431-19, à l'exception de celles qui sont visées aux 3° et 7° dudit article.

Art. R432-6 ➡ Lorsqu'une association reconnue d'utilité publique, une société ou une union de sociétés de secours mutuels, admise à bénéficier d'avances de l'Etat, a enfreint les prescriptions du présent livre, elle est mise en demeure de fournir dans le délai d'un mois et par écrit, ses observations sur les irrégularités relevées contre elle. Passé ce délai, et faute de justification suffisante, un arrêté pris de concert par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et le ministre de l'économie et des finances, après avis du conseil supérieur des habitations à loyer modéré peut décider qu'elle ne recevra plus aucune avance nouvelle. En ce cas, sans mise en demeure préalable, le remboursement du capital restant dû par elle devient de plein droit immédiatement exigible, à dater de la notification de l'arrêté ministériel.

Art. R432-7 ➡ Ce remboursement est également exigible dans les cas prévus par les articles R. 431-28 et R. 431-29 et aux conditions déterminées par lesdits articles.

Art. R432-8 ➡ Lorsque, par les soins de l'agent judiciaire du Trésor, des sommes non payées, soit par une association, soit par une société ou union de sociétés de secours mutuels, ont dû être prélevées sur le cautionnement, la reconstitution du cautionnement au chiffre de 152,45 euros doit être effectuée dans un délai maximum d'un an. Si cette reconstitution n'est pas effectuée dans ledit délai, le remboursement du solde des emprunts devient exigible un mois après simple mise en demeure par lettre recommandée. Le cautionnement est restitué sur justification du remboursement intégral des avances de l'Etat. Dans les mêmes conditions, il met fin à l'affectation de fonds opérée sur les sociétés ou unions de sociétés de secours mutuels reconnues d'utilité publique ou approuvées.

Section 3 : Dispositions communes.

Art. R432-9 ➡ Les bénéficiaires des prêts mentionnés au présent chapitre sont soumis au contrôle du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation en ce qui concerne les opérations ayant donné lieu auxdits prêts.

Chapitre III : Marchés des organismes d'habitations à loyer modéré.

Section 1 : Coordination des marchés des offices publics et sociétés d'habitations à loyer modéré.

Art. R433-1 ↔ Les organismes privés d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux peuvent se grouper pour procéder à des achats, selon des modalités qu'ils déterminent librement.

Art. R*433-4 ↔ Les marchés des offices publics de l'habitat sont soumis aux règles fixées pour les collectivités territoriales et leurs établissements publics par le code des marchés publics.

Section 2 : Contrats des organismes privés d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.

Art. R433-5 ↔ Les marchés définis aux articles L. 433-1 et L. 481-4 passés par les organismes privés d'habitations à loyer modéré et par les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumis aux dispositions du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 fixant les règles applicables aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs mentionnés à l'article 3 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics, sous réserve des dispositions prévues aux articles R. 433-6, R. 433-10, R. 433-18 et R. 433-20 à R. 433-23.

Art. R433-6 ↔ Les organismes privés d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux constituent une commission d'appel d'offres dont ils déterminent la composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs. La commission examine les candidatures et les offres reçues lors de la passation des marchés dont le montant est supérieur aux seuils mentionnés à l'article 7 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 fixant les règles applicables aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs mentionnés à l'article 3 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

Ces mêmes marchés font en outre l'objet d'un rapport annuel sur leur exécution transmis au conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme ou de la société d'économie mixte. Ce rapport comporte pour chaque marché le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté.

Art. R433-10 ↔ Pour les marchés ayant à la fois pour objet la construction et l'exploitation ou la maintenance d'un ouvrage, si l'organisme choisit de recourir à un marché alloti, la construction fait obligatoirement l'objet d'un lot séparé. S'il choisit de recourir à un marché global, celui-ci fait obligatoirement apparaître de manière séparée les prix respectifs de la construction et de l'exploitation ou de la maintenance.

Art. R433-18 ↔ Les contrats entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5 donnent lieu à des versements à titre d'avances, d'acomptes ou pour solde dans les conditions fixées ci-après :

- avances : une avance forfaitaire peut être accordée ; ses modalités de versement et de remboursement sont précisées dans le cahier des charges du contrat ;

- acomptes : les prestations qui ont donné lieu à un commencement d'exécution du contrat ouvrent droit à des acomptes. Les modalités de versement des acomptes sont précisées dans le cahier des charges du contrat.

Les règlements d'avances et d'acomptes n'ont pas le caractère de paiements définitifs, leur bénéficiaire en est débiteur jusqu'au paiement du solde du contrat.

Quand le contrat comporte une clause de variation de prix, il fixe la périodicité de mise en oeuvre de cette clause, et l'ensemble des modalités relatives à celle-ci.

Section 4 : Dispositions relatives à certains contrats passés par les organismes privés d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte.

Art. R433-20 ↔ Les contrats de maîtrise d'oeuvre des organismes privés d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte portant sur la réalisation de logements locatifs aidés par l'Etat à l'aide des prêts mentionnés à l'article R. 331-1 sont passés conformément aux règles prévues par le décret pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'oeuvre privée.

Art. R433-21 ➡ Les concours d'architecture et d'ingénierie organisés par les organismes privés d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte pour la réalisation de logements locatifs aidés par l'Etat financés à l'aide des prêts mentionnés à l'article R. 331-1 sont organisés conformément aux règles prévues par le décret pris pour l'application de l'article 11 de la loi du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'oeuvre privée.

Art. R433-22 ➡ Pour la réalisation de logements locatifs aidés par l'Etat financés à l'aide des prêts mentionnés à l'article R. 331-1, soumis aux dispositions de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'oeuvre privée, les organismes privés d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux peuvent passer des contrats portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux dans les conditions prévues par le titre Ier du décret pris pour l'application de l'article 18-1 de la loi du 12 juillet 1985 précitée.

Art. R433-23 ➡ Les contrats passés par les organismes privés d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte pour la réalisation de logements locatifs aidés par l'Etat financés à l'aide des prêts mentionnés à l'article R. 331-1, qui ont pour objet la réalisation d'un ouvrage à titre de recherche, d'essais ou d'expérimentation doivent respecter les règles prévues par le décret pris pour l'application de l'article 18-2 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'oeuvre privée.

Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires.

Chapitre Ier : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources - Supplément de loyer de solidarité.

Section 1 : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources.

Art. R441-1 ➡ Les organismes d'habitations à loyer modéré attribuent les logements visés à l'article L. 441-1 aux bénéficiaires suivants : 1° Les personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par un arrêté conjoint du ministre chargé de l'immigration, du ministre chargé des affaires sociales et du ministre chargé du logement, dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge, par arrêté conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé de la santé ; 2° Dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-1, les personnes morales mentionnées à cet article pour loger des personnes remplissant les conditions de ressources et de séjour définies au 1° ; 3° Dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-4, les étudiants, les personnes de moins de trente ans ou les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation qui séjournent régulièrement sur le territoire dans des conditions de permanence définies par l'arrêté prévu au 1°.

Art. R441-1-1 ➡ Pour résoudre des problèmes graves de vacance de logements, faciliter les échanges de logements dans l'intérêt des familles, permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitations, ainsi que pour favoriser la mixité sociale dans les grands ensembles et les quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du Code général des impôts, le préfet peut fixer par arrêté des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources mentionnées au 1° de l'article R. 441-1. Cet arrêté détermine les plafonds de ressources dérogatoires applicables. Il désigne les immeubles ou les secteurs qui font l'objet de la dérogation ainsi que la durée de celle-ci. Dans les mêmes conditions, les dérogations aux plafonds de ressources peuvent également être accordées, en dehors des grands ensembles et des quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du Code général des impôts, pour les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsque ceux-ci sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'aide personnalisée au logement prévue aux articles L. 351-1 et suivants.

Art. R441-1-2 ➡ Les conventions de délégation de compétence conclues en application des articles [L. 301-5-1](#) ou [L. 301-5-2](#) peuvent prévoir, afin de favoriser la mixité sociale, pour des logements d'un même immeuble situés dans des ensembles immobiliers ou quartiers dans lesquels plus de 20 % des logements locatifs sociaux sont vacants depuis au moins trois mois ou pour des logements situés dans des quartiers classés en zone urbaine sensible définie au 3° de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement des territoires ou pour les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsqu'ils sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant des aides personnelles au logement mentionnées au 5° de l'article [L. 301-2](#), des majorations aux plafonds de ressources fixés par l'arrêté prévu au 1° de l'article [R. 441-1](#) et au premier alinéa de l'article [R. 331-12](#), sans pouvoir dépasser ces derniers de plus de 30 %.

Art. R441-2-1 ➡ Les personnes ou services qui enregistrent les demandes de logement locatif social sont les suivants : a) Les organismes d'habitations à loyer modéré disposant d'un patrimoine locatif ; b) Les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux disposant d'un patrimoine locatif conventionné en application de l'article [L. 351-2](#) ; c) Les sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 ou de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 dans les départements d'outre-mer pour les logements leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat ; d) Les services de l'Etat désignés à cette fin par le préfet ; e) Le département, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents lorsqu'ils ont pris une délibération à cet effet ; f) Lorsqu'ils sont bénéficiaires de réservations de logements en application de l'article [R. 441-5](#), les employeurs, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, les chambres de commerce et d'industrie territoriales et les organismes à caractère désintéressé, qui ont conclu avec le préfet ou, en Ile-de-France, le préfet de région la convention prévue au III de l'article [R. 441-2-5](#). Les services d'enregistrement mentionnés aux alinéas précédents peuvent confier à l'un d'entre eux ou à un mandataire commun sur lequel ils ont autorisé la mission d'enregistrer les demandes pour leur compte. Lorsqu'un département, une commune, un établissement public de coopération intercommunale ou un bénéficiaire de réservations de logements qui n'a pas décidé d'assurer le service d'enregistrement ou un service de l'Etat qui n'a pas été désigné par le préfet à cette fin est saisi d'une demande de logement social, il oriente le demandeur vers un service susceptible de procéder à l'enregistrement. Le préfet désigne un service de l'Etat chargé d'établir, mettre à jour et tenir à la disposition du public la liste et l'adresse des services chargés dans le département d'enregistrer les demandes de logement social.

Art. R441-2-2 ➡ La demande de logement social s'effectue auprès de l'un des services d'enregistrement mentionnés à l'article [R. 441-2-1](#). Elle peut être adressée par voie électronique si le service d'enregistrement a prévu cette faculté. Elle est présentée au moyen d'un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement. Le formulaire comprend les rubriques suivantes : a) Identité du demandeur et des autres personnes à loger ; b) Adresse du demandeur et autres coordonnées permettant de le joindre ; c) Situation de famille du demandeur ; d) Situation professionnelle du demandeur et des autres personnes à loger ; e) Ressources du demandeur et des personnes à loger et revenu imposable ; f) Situation actuelle de logement ; g) Motifs de la demande ; h) Type de logement recherché et localisation souhaitée ; i) Le cas échéant, handicap d'une des personnes à loger rendant nécessaire l'adaptation du logement.

Nota : Décret n° 2010-431 du 29 avril 2010 article 2 : Dès l'entrée en vigueur de l'arrêté ministériel prévu à l'article [R. 441-2-2](#) issu du présent décret, les demandes de logement social sont présentées selon les modalités prévues par ce même article [R. 441-2-2](#). Il ne peut être dérogé pour l'instruction de ces demandes d'autres pièces justificatives que celles prévues par cet arrêté. Jusqu'à la mise en service du système national d'enregistrement conforme aux dispositions du présent décret, ces demandes continuent à être enregistrées dans le centre informatique défini au premier alinéa de l'article 3 du décret susvisé du 7 novembre 2000.

Art. R441-2-3 ➡ Dès réception du formulaire renseigné, accompagné de la copie d'une pièce attestant l'identité du demandeur et, s'il y a lieu, de la régularité de son séjour sur le territoire national, la demande fait l'objet d'un enregistrement dans les conditions prévues à l'article [R. 441-2-5](#). Cet enregistrement donne lieu à l'attribution d'un numéro unique départemental ou, en Ile-de-France, d'un numéro unique régional. La date de réception de la demande constitue le point de départ des délais mentionnés à l'article [L. 441-1-4](#). Aucune condition de résidence préalable ne peut être opposée au demandeur pour refuser l'enregistrement de sa demande.

Art. R441-2-4 ➡ Dans les conditions prévues aux deuxième et troisième alinéas de l'article [L. 441-2-1](#), le service d'enregistrement adresse au demandeur une attestation d'enregistrement de la demande. L'attestation comporte les mentions suivantes : a) Les nom, prénom et adresse du demandeur ; b) L'indication des nom et adresse du service qui a procédé à l'enregistrement ; c) Le numéro départemental ou, en Ile-de-France, le numéro régional ; d) La date de réception de la demande et, le cas échéant, de celle de son dernier renouvellement ; e) La liste des bailleurs disposant de logements sociaux dans les communes demandées ; f) Les cas dans lesquels la commission

de médiation prévue à l'article [L. 441-2-3](#) peut être saisie ; g) La date à partir de laquelle le demandeur peut saisir la commission de médiation et l'adresse de la commission ; h) La durée de validité de la demande, les modalités de son renouvellement et les conditions de radiation. Une annexe à l'attestation indique les pièces justificatives qui doivent être produites lors de l'instruction de la demande et les pièces justificatives complémentaires que le service instructeur peut demander. La liste limitative de ces pièces justificatives, notamment les documents qui permettent, en l'absence d'avis d'imposition, de s'assurer des ressources du demandeur et des personnes à loger, est fixée par l'arrêté prévu à l'article [R. 441-2-2](#).

[Art. R441-2-5](#) → I.-Les informations renseignées dans le formulaire de la demande de logement social, ainsi que leurs modifications ultérieures, sont enregistrées dans un système national de traitement automatisé, géré par les services placés sous l'autorité du ministre chargé du logement. Le préfet ou, en Ile-de-France, le préfet de région peut, par dérogation au premier alinéa, désigner pour enregistrer les demandes de logement social un système particulier de traitement automatisé couvrant le territoire du département ou, en Ile-de-France, le territoire de la région. Ce système est commun à tous les bailleurs sociaux et à toutes les autres personnes mentionnées à l'article [R. 441-2-1](#) assurant dans ce territoire le service d'enregistrement. Il doit répondre aux règles fixées aux articles [R. 441-2-3](#), [R. 441-2-4](#) et [R. 441-2-6](#) et être conforme à un cahier des charges arrêté par le ministre chargé du logement. Ses caractéristiques techniques assurent l'alimentation sans délai, à des fins d'exploitation statistique, du système national de traitement prévu à l'alinéa précédent. II.-Le gestionnaire départemental ou, en Ile-de-France, le gestionnaire régional responsable du fonctionnement du système d'enregistrement dans son ressort territorial est chargé notamment d'affecter aux utilisateurs les codes d'accès au système d'enregistrement et de tenir à jour la liste des codes d'accès, de veiller à ce que les procédures d'enregistrement, de renouvellement et de radiation des demandes soient régulièrement mises en œuvre et d'assurer le suivi pour chaque demandeur des délais mentionnés à l'article [L. 441-1-4](#). III.-Le préfet ou, en Ile-de-France, le préfet de région conclut avec les personnes mentionnées à l'article [R. 441-2-1](#) assurant le service d'enregistrement une convention qui fixe les conditions et modalités de mise en œuvre du système d'enregistrement. Cette convention précise notamment l'organisation locale de la gestion du système placée sous la responsabilité du gestionnaire départemental ou du gestionnaire régional.

[Art. R441-2-6](#) → Les demandes de logement social et les informations nominatives enregistrées par un service d'enregistrement dans le département ou, en Ile-de-France, dans la région sont accessibles, exclusivement pour l'attribution des logements sociaux : a) Aux bailleurs sociaux disposant de logements locatifs dans le département ou, en Ile-de-France, dans la région ; b) Aux services de l'Etat dans le département mentionnés à l'article [R. 441-2-1](#) ainsi qu'au secrétariat de la commission de médiation prévue à l'article [L. 441-2-3](#) ; c) Au département, aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale qui assurent le service d'enregistrement, pour les demandes d'attribution de logement situé sur leur territoire ; d) Aux établissements publics de coopération intercommunale qui ont conclu l'accord collectif intercommunal prévu à l'article [L. 441-1-1](#), pour les demandes d'attribution de logement situé sur leur territoire ; e) Aux bénéficiaires de réservation de logements sociaux qui assurent le service d'enregistrement si les logements sur lesquels ils sont titulaires de droits de réservation sont situés dans le département ou, en Ile-de-France, dans la région ; f) Au mandataire commun mentionné à l'article [R. 441-2-1](#), pour l'exercice de sa mission ; g) Au gestionnaire départemental ou, en Ile-de-France, au gestionnaire régional du système d'enregistrement. Les demandes et les informations nominatives enregistrées sont également accessibles, pour les besoins de ses missions, au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, mentionné à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement. Les données non nominatives peuvent être transmises, à des fins d'exploitations statistiques et d'études, à d'autres destinataires dans les conditions définies par l'acte réglementaire qui, en application de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, autorise le traitement automatisé.

[Art. R441-2-7](#) → La demande de logement social a une durée de validité d'un an à compter de sa présentation initiale ou, le cas échéant, de son dernier renouvellement. Un mois au moins avant la date d'expiration de validité de la demande, le gestionnaire départemental ou, en Ile-de-France, le gestionnaire régional notifie, par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise, au demandeur la date à laquelle sa demande cessera d'être valide si la demande n'est pas renouvelée et l'informant que le défaut de renouvellement dans le délai imparti entraînera la radiation de sa demande. Cette notification peut s'effectuer par voie électronique si le demandeur a accepté cette modalité. Pour renouveler sa demande, le demandeur utilise le formulaire prévu à l'article [R. 441-2-2](#) en actualisant les informations contenues dans sa demande initiale

ou fournies lors du dernier renouvellement. Le renouvellement de la demande est présenté auprès de l'un des services d'enregistrement mentionnés à l'article [R. 441-2-1](#). Il peut être adressé par voie électronique si le service d'enregistrement a prévu cette faculté. Toute mise à jour ou correction des informations contenues dans la demande est effectuée sous le numéro d'enregistrement délivré lors de la présentation initiale de la demande, en conservant la date de cette présentation initiale. Une attestation d'enregistrement du renouvellement de la demande est remise au demandeur dans les conditions prévues à l'article [R. 441-2-4](#).

[Art. R441-2-8](#) ➔ Une demande ne peut faire l'objet d'une radiation du fichier d'enregistrement que pour l'un des motifs suivants, qui demeure inscrit au fichier : a) Attribution d'un logement social au demandeur ; l'organisme qui a attribué le logement procède à la radiation dès la signature du bail, sous peine des sanctions pécuniaires prévues à l'article [L. 451-2-1](#) ; b) Renonciation du demandeur adressée par écrit à l'un des services d'enregistrement, qui procède sans délai à la radiation ; c) Absence de réponse du demandeur à un courrier envoyé à la dernière adresse indiquée par l'intéressé ; le service expéditeur du courrier, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement ; d) Irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, prononcée par la commission d'attribution d'un organisme bailleur ; l'organisme bailleur, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement ; e) Absence de renouvellement de la demande dans le délai imparti par la lettre de notification adressée au demandeur en application de l'article [R. 441-2-7](#) ; le gestionnaire du système procède à la radiation. L'avertissement mentionné aux c et d ci-dessus est effectué par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise.

[Art. R441-3](#) ➔ Les commissions d'attribution prévues à l'article [L. 441-2](#) procèdent à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers selon les critères et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires définis aux articles [L. 441-1](#), [L. 441-1-1](#) et [L. 441-1-2](#) ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand elles examinent les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article [L. 441-2-3](#). La commission d'attribution peut attribuer le logement en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui.

[Art. R* 441-3-1](#) ➔ Lorsque la commission d'attribution utilise, parmi les informations dont elle dispose pour proposer un logement adapté au demandeur selon les critères fixés aux articles [L. 441](#) et [L. 441-1](#), le taux d'effort des personnes qui vivront au foyer, ce taux est calculé selon la méthode définie par arrêté du ministre chargé du logement.

[Art. R441-4](#) ➔ Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.

[Art. R*441-5](#) ➔ Les bénéficiaires des réservations de logements prévues aux cinquième, sixième et septième alinéas de l'article [L. 441-1](#) peuvent être l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, les organismes collecteurs habilités à recueillir la participation des employeurs à l'effort de construction, les chambres de commerce et d'industrie et les organismes à caractère désintéressé. Ces réservations peuvent porter sur des logements identifiés dans des programmes, sur un flux annuel de logements portant sur un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur, ou sur une combinaison entre ces deux formules. Dans tous les cas, ces réservations s'exercent lors de la première mise en location des logements ou au fur et à mesure qu'ils se libèrent. Le total des logements réservés par le préfet au bénéfice des personnes prioritaires mentionnées à l'article [L. 441-1](#) ne peut représenter plus de 30 % du total des logements de chaque organisme, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat. Un arrêté du préfet peut, à titre exceptionnel, déroger à ces limites pour une durée déterminée, pour permettre le logement des personnels chargés de mission de sécurité publique ou pour répondre à des besoins d'ordre économique. Le total des logements réservés aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux chambres de commerce et d'industrie en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme. Des réservations supplémentaires peuvent être consenties par les organismes d'habitations à loyer modéré en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement à l'Etat, aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux

chambres de commerce et d'industrie. Une convention obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations et l'organisme bailleur définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre, notamment les délais dans lesquels ce bailleur est tenu de signaler la mise en service et la vacance de l'intégralité des logements réservés. Toute convention de réservation de logement signée en application du présent alinéa est communiquée sans délai au préfet du département de l'implantation des logements réservés. La convention relative aux réservations dont bénéficie l'Etat définit en outre la nature et les modalités des échanges d'informations nécessaires à sa mise en œuvre. Un arrêté du ministre chargé du logement fixe la liste minimale des matières qui doivent être réglées par cette convention en tenant compte de l'option retenue par le représentant de l'Etat en application du deuxième alinéa. En cas de non-respect par le bailleur de ses engagements, le préfet peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois. A défaut de signature de la convention ou en cas de résiliation de celle-ci, le représentant de l'Etat dans le département règle par arrêté les modalités pratiques de mise en œuvre des réservations dont bénéficie l'Etat. L'absence de déclaration au représentant de l'Etat de la mise en service ou de la vacance de tout logement en méconnaissance de la convention de réservation ou de l'arrêté préfectoral pris à défaut de convention est passible des sanctions prévues à l'article L. 451-2-1, deuxième alinéa.

Art. R*441-6 ➔ Lorsque l'emprunt garanti par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe le garant. Les droits à réservation de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

Art. R441-9 ➔ La création, la composition et le fonctionnement de la commission d'attribution prévue à l'article L. 441-2 et mentionnée aux articles R. 421-15, R. 421-63, R. 422-2, R. 422-9-1, R. 423-91 et R. 481-1 obéissent aux règles suivantes : I.-Lorsque l'office ou la société dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux sur le territoire d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, le conseil d'administration ou de surveillance crée, à la demande de cette commune ou de cet établissement public, une commission d'attribution compétente sur ce territoire. En outre, si la dispersion géographique de son parc locatif le justifie, le conseil d'administration ou de surveillance peut décider de créer plusieurs commissions d'attribution dont il détermine le ressort territorial de compétence. II.-La commission, ainsi que, le cas échéant, les commissions créées en application du I, sont composées : 1° De six membres désignés par le conseil d'administration ou de surveillance dans les conditions fixées au III. Ils élisent en leur sein à la majorité absolue le président de la commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu ; 2° Du maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou de son représentant, avec voix délibérative, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix ; 3° S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 et comprenant l'attribution des logements, du président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant, avec voix délibérative ; 4° Avec voix consultative : -d'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3, désigné dans les conditions prévues par décret ; -pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants ; -à Paris, Marseille et Lyon, des maires d'arrondissement ou de leurs représentants, pour ce qui concerne les logements à attribuer dans leur arrondissement. Le président de la commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements. Le préfet du département du siège de l'office ou de la société, ou l'un de ses représentants, assiste, sur sa demande, à toute réunion de la commission. Le préfet est destinataire de la convocation à toute réunion de la commission d'attribution, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente. III.-Dans le cas d'une commission unique, les six membres mentionnés au 1° du II sont désignés, parmi ses membres, par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires. En cas de pluralité de commissions, le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné désigne librement six représentants par commission, dont un représentant des locataires. IV.-Le conseil d'administration ou de surveillance définit les orientations applicables à l'attribution des logements. Il établit le règlement intérieur de la commission, qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission et précise, notamment, les règles de quorum qui régissent ses délibérations. Ce règlement s'applique,

le cas échéant, aux commissions créées en application du I du présent article. La commission se réunit au moins une fois tous les deux mois. La commission rend compte de son activité au conseil d'administration ou de surveillance au moins une fois par an.

Art. R441-9-1 ➔ Le représentant siégeant à la commission d'attribution au titre du deuxième alinéa du 4° du II de l'article R. 441-9 est désigné par les organismes bénéficiant, dans le département, de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3, lorsque cet agrément inclut la participation aux commissions d'attribution. A défaut d'accord entre les organismes agréés pour désigner un représentant, celui-ci est désigné par le préfet parmi les personnes proposées par ces organismes.

Le mandat de ce représentant ne peut excéder une durée de cinq ans renouvelable.

Art. R441-10 ➔ Toute offre de logement doit indiquer le délai de réponse accordé au bénéficiaire de cette offre pour faire connaître son acceptation ou son refus. Ce délai ne peut être inférieur à dix jours. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

Art. R441-11 ➔ Le contrat de location des logements mentionnés à l'article 441-1 ne peut, en aucun cas, être l'accessoire d'un contrat de travail. Cette interdiction ne s'applique pas aux logements attribués pour nécessité de service par l'organisme bailleur aux personnes affectées au gardiennage des immeubles.

Art. R*441-12 ➔ Les bailleurs sociaux transmettent chaque année au préfet les informations statistiques en matière d'attribution de logements locatifs sociaux, arrêtées au 31 décembre de l'année écoulée. Ces informations permettent notamment de connaître, pour chaque bailleur : - le nombre total de logements locatifs gérés, ainsi que le nombre total de logements réservés, au sens de l'article R. 441-5 au bénéfice respectivement de l'Etat, des collectivités territoriales, des organismes collecteurs habilités à recueillir la participation des employeurs à l'effort de construction et des autres réservataires ; - le nombre de logements mis en service, le nombre de logements remis en location dans l'année et le nombre de logements restés vacants plus de trois mois pendant l'année, en distinguant les logements non réservés et les logements réservés et, pour ces derniers, en faisant apparaître leur répartition par réservataire ; - le nombre de demandes de logement reçues directement ou indirectement dans l'année ; - les objectifs quantifiés annuels d'attribution en vertu de l'accord collectif départemental prévu à l'article L. 441-1-2 et le cas échéant de l'accord collectif intercommunal prévu à l'article L. 441-1-1, et le nombre d'attributions prononcées en application de ces objectifs en distinguant les attributions de logements non réservés et de logements réservés et, pour ces derniers, en les répartissant par réservataire ; - le nombre total des attributions prononcées dans l'année, réparties par réservataires de logement bénéficiant des droits mentionnés à l'article L. 441-1, et, parmi celles-ci, celles qui ont été proposées mais refusées par les demandeurs ; - le nombre total des attributions prononcées dans l'année au profit de personnes déjà logées dans le parc du bailleur et, parmi celles-ci, celles qui ont été proposées puis refusées par le demandeur. Le préfet transmet ces informations à la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, ainsi qu'au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Dans les communes de Paris, Lyon et Marseille, les maires d'arrondissement sont également destinataires de ces informations pour les logements situés dans l'arrondissement où ils sont territorialement compétents. Un arrêté du ministre chargé du logement précise les conditions d'application de ces dispositions et, notamment, le délai dans lequel les informations mentionnées au présent article doivent être transmises par les organismes concernés.

Section 2 : Commission de médiation et droit au logement opposable.

Art. R*441-13 ➔ La commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 est ainsi composée : -trois représentants de l'Etat, désignés par le préfet ; -un représentant du département désigné par le président du conseil général ; -un représentant des établissements publics de coopération intercommunale qui ont conclu l'accord collectif intercommunal mentionné à l'article L. 441-1-1, désigné sur proposition conjointe des présidents des établissements publics de coopération intercommunale concernés. A défaut de proposition commune, ce représentant est tiré au sort par le préfet parmi les personnes proposées ; -un représentant des communes désigné par l'association des maires du département ou, à défaut, dans les conditions fixées par l'article R. 371-5. Lorsqu'il n'existe aucun accord collectif intercommunal dans le département, le nombre de représentants des communes est de deux. A Paris, ces représentants sont désignés par le maire de Paris. Le préfet désigne, en outre : -un représentant des organismes d'habitations à loyer modéré ou des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux et un représentant des autres propriétaires bailleurs ; -un représentant des organismes chargés de la gestion d'une

structure d'hébergement, d'un établissement ou d'un logement de transition, d'un logement-foyer ou d'une résidence hôtelière à vocation sociale ; -un représentant d'une association de locataires affiliée à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation mentionnée à l'article 41 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ; -deux représentants des associations et organisations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ; -une personnalité qualifiée qui assure la présidence et qui dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix. Un ou plusieurs suppléants sont désignés, dans les mêmes conditions que le titulaire, pour chaque membre, à l'exception de la personnalité qualifiée. Les membres de la commission et leurs suppléants sont nommés par arrêté du préfet pour une durée de trois ans, renouvelable une seule fois. Les membres titulaires ou suppléants démissionnaires ou décédés sont remplacés par de nouveaux membres nommés, selon les mêmes modalités, pour la durée du mandat restant à courir. Les fonctions de président et de membre de la commission de médiation sont gratuites. Les frais de déplacement sont remboursés dans les conditions prévues par le décret n° 2006-781 du 3 juillet 2006 fixant les conditions et les modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements temporaires des personnels civils de l'Etat. La commission élit parmi ses membres un ou deux vice-présidents qui exercent les attributions du président en l'absence de ce dernier. La commission délibère à la majorité simple. Elle siège valablement, à première convocation, si la moitié de ses membres sont présents, et à seconde convocation, si un tiers des membres sont présents. Un règlement intérieur fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission. Lorsque plusieurs commissions ont été créées dans le département, elles sont pourvues d'un règlement intérieur unique. Le secrétariat de la commission est assuré par un service de l'Etat désigné par le préfet.

Art. R*441-13-1 →Peuvent être agréées dans un département au titre du II de l'article L. 441-2-3 ou du I de l'article L. 441-2-3-1 les associations de défense des personnes en situation d'exclusion qui y mènent de façon significative des actions en faveur du logement des personnes défavorisées.L'agrément est accordé par le préfet après examen des capacités de l'association à assister les demandeurs en tenant compte : -de ses statuts ; -de la compétence sociale et juridique de ses dirigeants et de son personnel salarié ou bénévole ; -des moyens en personnel affectés à cette activité dans le département ; -de sa situation financière. A l'appui de sa demande ou du renouvellement de sa demande d'agrément, l'association fournit les pièces et renseignements suivants : a) Ses statuts ; b) La composition de son conseil d'administration ; c) L'organigramme, la qualification et la part du personnel salarié et bénévole ainsi que les activités qu'ils exercent en son sein ; d) La décision de ses instances dirigeantes de solliciter l'agrément ; e) Le budget de l'année en cours, le budget prévisionnel du prochain exercice, les comptes financiers des deux derniers exercices clos, sauf si elle a été créée plus récemment ; f) Un compte rendu d'activités portant sur les actions concernées par l'agrément qu'elle a engagées l'année précédente, sauf si elle a été créée plus récemment, et une évolution prévisionnelle de ces activités ; g) La justification de ses compétences pour le territoire concerné, au regard de l'assistance des demandeurs pour l'exercice des recours amiables et juridictionnels mentionnés à l'article L. 300-1. L'agrément est accordé par le préfet pour une durée de cinq ans renouvelable. Il peut être retiré à tout moment si l'association ne satisfait plus aux conditions de l'agrément ou en cas de manquements graves ou répétés de celle-ci à ses obligations. La décision de retrait ne peut intervenir qu'après que l'association en cause a été mise à même de présenter ses observations.

Art. R*441-14 → La commission est saisie par le demandeur dans les conditions prévues au II ou au III de l'article L. 441-2-3. La demande, réalisée au moyen d'un formulaire répondant aux caractéristiques arrêtées par le ministre chargé du logement et signée par le demandeur, précise l'objet et le motif du recours, ainsi que les conditions de logement ou d'hébergement du demandeur. Le demandeur fournit, en outre, toutes pièces justificatives de sa situation et mentionne, en particulier, les demandes de logement ou d'hébergement effectuées antérieurement. Il mentionne, le cas échéant, l'existence d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou de fermeture administrative affectant son logement ou d'une procédure engagée à cet effet. Les pièces justificatives à fournir obligatoirement sont fixées par l'arrêté précité. La réception du dossier, dont la date fait courir les délais définis aux articles R. 441-15 et R. 441-18, donne lieu à la délivrance par le secrétariat de la commission d'un accusé de réception mentionnant la date du jour de la réception de la demande. Lorsque le formulaire n'est pas rempli complètement ou en l'absence de pièces justificatives obligatoires, le demandeur en est informé par un courrier, qui fixe le délai de production des éléments manquants, délai pendant lequel les délais mentionnés aux articles R. 441-15 et R. 441-18 sont suspendus. La commission peut entendre toute personne dont elle juge l'audition utile.

Pour l'instruction des demandes dont la commission est saisie, le préfet peut à la demande de la commission ou de sa propre initiative faire appel aux services compétents de l'Etat ou des collectivités territoriales ou à toute personne

ou organisme compétent pour faire les constatations sur place ou l'analyse de la situation sociale du demandeur qui seraient nécessaires à l'instruction.

Art. R*441-14-1 → La commission, saisie sur le fondement du II ou du III de l'article L. 441-2-3, se prononce sur le caractère prioritaire de la demande et sur l'urgence qu'il y a à attribuer au demandeur un logement ou à l'accueillir dans une structure d'hébergement, en tenant compte notamment des démarches précédemment effectuées dans le département ou en Ile-de-France dans la région. Peuvent être désignées par la commission comme prioritaires et devant être logées d'urgence en application du II de l'article L. 441-2-3 les personnes de bonne foi qui satisfont aux conditions réglementaires d'accès au logement social qui se trouvent dans l'une des situations prévues au même article et qui répondent aux caractéristiques suivantes :

- ne pas avoir reçu de proposition adaptée à leur demande dans le délai fixé en application de l'article L. 441-1-4 ;
- être dépourvues de logement. Le cas échéant, la commission apprécie la situation du demandeur au regard du logement ou de l'hébergement dont il peut disposer en vertu de l'obligation d'aliments définie par les articles 205 et suivants du Code civil ;

- être logées dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux. Le cas échéant, la commission tient compte des droits à hébergement ou à relogement auxquels le demandeur peut prétendre en application des dispositions des articles L. 521-1 et suivants, des articles L. 314-1 et suivants du Code de l'urbanisme ou de toute autre disposition ouvrant au demandeur un droit à relogement ;

- avoir fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement ;

- être hébergées dans une structure d'hébergement ou une résidence hôtelière à vocation sociale de façon continue depuis plus de six mois ou logées temporairement dans un logement de transition ou un logement-foyer depuis plus de dix-huit mois, sans préjudice, le cas échéant, des dispositions du IV de l'article L. 441-2-3 ;

- être handicapées, ou avoir à leur charge une personne en situation de handicap, ou avoir à leur charge au moins un enfant mineur, et occuper un logement soit présentant au moins un des risques pour la sécurité ou la santé énumérés à l'article 2 du décret du 30 janvier 2002 ou auquel font défaut au moins deux des éléments d'équipement et de confort mentionnés à l'article 3 du même décret, soit d'une surface habitable inférieure aux surfaces mentionnées au 2° de l'article D. 542-14 du Code de la sécurité sociale, ou, pour une personne seule, d'une surface inférieure à celle mentionnée au premier alinéa de l'article 4 du même décret.

La commission peut, par décision spécialement motivée, désigner comme prioritaire et devant être logée en urgence une personne qui, se trouvant dans l'une des situations prévues à l'article L. 441-2-3, ne répond qu'incomplètement aux caractéristiques définies ci-dessus.

Art. R441-15 → Lorsqu'elle est saisie au titre du II de l'article L. 441-2-3, la commission de médiation rend sa décision dans un délai de trois mois à compter de la réception de la demande. Dans les départements d'outre-mer et, jusqu'au 1er janvier 2014, dans les départements comportant au moins une agglomération, ou une partie d'une agglomération, de plus de 300 000 habitants, ce délai est de six mois.

Art. R*441-16 → Les maires des communes concernées par le logement d'un demandeur reconnu prioritaire par la commission de médiation et que le préfet se propose de désigner à certains organismes bailleurs disposent d'un délai de quinze jours pour donner leur avis, à la demande du préfet, sur ce relogement. A l'expiration de ce délai, leur avis est réputé avoir été émis.

Art. R441-16-1 → A compter du 1er décembre 2008, le recours devant la juridiction administrative prévu au I de l'article L. 441-2-3-1 peut être introduit par le demandeur qui n'a pas reçu d'offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités passé un délai de trois mois à compter de la décision de la commission de médiation le reconnaissant comme prioritaire et comme devant être logé d'urgence. Dans les départements d'outre-mer et, jusqu'au 1er janvier 2014, dans les départements comportant au moins une agglomération, ou une partie d'une agglomération, de plus de 300 000 habitants, ce délai est de six mois.

Art. R*441-16-2 → La commission de médiation, lorsqu'elle détermine en application du II de l'article L. 441-2-3 les caractéristiques du logement devant être attribué en urgence à toute personne reconnue prioritaire, puis le préfet, lorsqu'il définit le périmètre au sein duquel ce logement doit être situé et fixe le délai dans lequel le bailleur auquel le demandeur a été désigné est tenu de le loger dans un logement tenant compte de ses besoins et capacités, apprécient ces derniers en fonction de la taille et de la composition du foyer au sens de l'article L. 442-12, de l'état de santé, des aptitudes physiques ou des handicaps des personnes qui vivront au foyer, de la localisation des lieux de travail ou d'activité et de la disponibilité des moyens de transport, de la proximité des équipements et services nécessaires à ces personnes. Ils peuvent également tenir compte de tout autre élément pertinent propre à la situation personnelle

du demandeur ou des personnes composant le foyer. Le demandeur est tenu d'informer le préfet de département destinataire de la décision de la commission de médiation de tout changement de l'adresse à laquelle le courrier doit lui être adressé, ainsi que de tout changement dans la taille ou la composition du ménage.

Le préfet, lorsqu'il définit le périmètre au sein duquel le logement à attribuer doit être situé, et le bailleur, lorsqu'il propose une offre de logement tenant compte des besoins et capacités du demandeur, apprécient ces derniers à la date à laquelle ils lui proposent un logement, en prenant en considération les changements dans la taille ou la composition du foyer portés à leur connaissance ou survenus postérieurement à la décision de la commission.

[Art. R*441-16-3](#) ➡ Le bailleur auquel le demandeur est désigné informe ce dernier ainsi que, le cas échéant, la personne assurant l'assistance prévue au troisième alinéa du II de l'article [L. 441-2-3](#), dans la proposition de logement qu'il lui adresse, que cette offre lui est faite au titre du droit au logement opposable et attire son attention sur le fait qu'en cas de refus d'une offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités il risque de perdre le bénéfice de la décision de la commission de médiation en application de laquelle l'offre lui est faite.

[Art. R*441-16-4](#) ➡ La commission de coordination mentionnée à l'article [L. 441-1-1](#) examine les dossiers des demandeurs déclarés prioritaires par la commission de médiation pour l'attribution en urgence d'un logement en application de l'article [L. 441-2-3](#) lorsque ces personnes relèvent également d'un accord collectif intercommunal.

[Art. R441-17](#) ➡ Le délai mentionné au quatrième alinéa du I de l'article [L. 441-2-3-1](#) est fixé à trois mois.

[Art. R441-18](#) ➡ Lorsqu'elle est saisie au titre du III de l'article [L. 441-2-3](#), la commission rend sa décision dans un délai qui ne peut dépasser six semaines. Le préfet propose, dans un délai de six semaines au plus à compter de la décision de la commission, une place dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement dans un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale aux personnes désignées par la commission de médiation en application du III ou du IV de l'article [L. 441-2-3](#). Toutefois, si la commission préconise un accueil dans un logement de transition ou dans un logement-foyer, le délai est porté à trois mois. Passé le délai applicable, s'il n'a pas été accueilli dans l'une de ces structures, le demandeur peut exercer le recours contentieux défini au II de l'article [L. 441-2-3-1](#). Le préfet informe la personne devant se voir proposer un accueil que la proposition d'hébergement lui est faite au titre du droit à l'hébergement opposable qui lui a été reconnu par la commission et attire son attention sur le fait qu'en cas de refus d'une proposition d'accueil non manifestement inadaptée à sa situation particulière elle risque de perdre le bénéfice de la décision de la commission en application de laquelle la proposition lui est faite.

[Art. R*441-18-1](#) ➡ Lorsque, à titre exceptionnel, un logement a été attribué à un demandeur reconnu prioritaire par la commission de médiation ou que celui-ci a été accueilli dans une structure d'hébergement par décision du préfet prise en application des dispositions de l'article [L. 441-2-3](#), qui bénéficiait par ailleurs d'un droit à relogement ou à hébergement en application des articles [L. 521-1](#) et suivants, ledit relogement ou hébergement est sans incidence sur l'application des autres dispositions de ces derniers articles.

[Art. R*441-18-2](#) ➡ Quand la commission de médiation reconnaît, en application de l'article [L. 441-2-3](#), soit que le demandeur est prioritaire et doit se voir attribuer un logement en urgence, soit qu'il doit être accueilli dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, elle informe l'intéressé dans la notification de sa décision du délai, prévu, selon le cas, par l'article [R. 441-16-1](#) ou par l'article [R. 441-18](#), dans lequel une offre de logement adaptée à ses besoins et à ses capacités ou une proposition d'accueil doit lui être faite. Elle l'informe qu'au titre de cette décision il recevra une offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités ou une proposition d'accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale et qu'en cas de refus de cette offre ou de cette proposition il risque de perdre le bénéfice de la décision en application de laquelle l'offre ou la proposition non manifestement inadaptée à sa situation particulière lui est faite. Elle porte également à sa connaissance le délai, prévu à l'article [R. 778-2](#) du [Code de justice administrative](#), dans lequel il pourra exercer le recours contentieux mentionné à l'article [L. 441-2-3-1](#) du présent code. Le tribunal administratif compétent est indiqué, ainsi que l'obligation de joindre à la requête la décision de la commission.

[Art. R*441-18-3](#) ➡ Les recours contentieux prévus à l'article [L. 441-2-3-1](#) sont présentés, instruits et jugés dans les conditions prévues au chapitre 8 du titre VII du livre VII du [Code de justice administrative](#).

[Art. R*441-18-4](#) ➡ La commission de médiation est régulièrement informée par le préfet des relogements et des accueils dans des structures d'hébergement, des logements de transition, des logements-foyers ou des résidences hôtelières à vocation sociale ainsi que des décisions juridictionnelles prises par le juge administratif en cas de recours en annulation dirigé contre ses décisions.

Art. R*441-18-5 ➡ Le rapport mentionné au V de l'article L. 441-2-3 comporte, outre le relevé statistique des décisions prises, une analyse de l'activité de la commission.

Section 3 : Supplément de loyer de solidarité.

Sous-section 1 : Dispositions applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré.

Art. R441-19 ➡ Les dispositions de la présente sous-section sont applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré pour les logements mentionnés au premier alinéa de l'article L. 441-1, à l'exception des logements mentionnés à l'article R. 441-31.

Art. *R441-20 ➡ Le montant mensuel du supplément de loyer est égal au produit de la surface habitable du logement par le coefficient de dépassement du plafond de ressources et par le supplément de loyer de référence mensuel par mètre carré habitable. Aucun supplément de loyer n'est exigible lorsque le dépassement du plafond de ressources est inférieur à 20 p. 100.

Le montant annuel du supplément de loyer, cumulé avec le montant annuel du loyer principal, est plafonné à 25 p. 100 des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Le programme local de l'habitat peut porter ce plafond jusqu'à 35 % de ces ressources. Ces ressources sont appréciées comme il est dit à l'article R. 441-23.

Art. R441-20-1 ➡ Le plafond par mètre carré de surface habitable telle que définie à l'article R. 111-2, mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 441-4, est fixé selon les zones A, B1, B2, telles que précisées par l'arrêté prévu au X de l'article 199 septuies du Code général des impôts, et la zone C, qui est constituée du reste du territoire national. Le montant de ce plafond est le suivant : -zone A : 21, 65 € ; -zone B1 : 15, 05 € ; -zone B2 : 12, 31 € ; -zone C : 9, 02 €. Ces montants sont révisés chaque année au 1er janvier en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers mentionné à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Art. *R441-21 ➡ Le supplément de loyer de solidarité appliqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré est calculé par lui en fonction : 1° Du coefficient de dépassement du plafond des ressources dont la valeur est de 0, 27 lorsque le dépassement est égal à 20 % ; pour chaque dépassement supplémentaire de 1 %, est ajoutée une valeur de : 0, 06 au-dessus de 20 % jusqu'à 59 % de dépassement ; 0, 08 de 60 % jusqu'à 149 % de dépassement ; 0, 1 à partir de 150 % de dépassement. 2° Du supplément de loyer de référence dont le montant mensuel par mètre carré habitable est fixé à : 2, 50 € pour les logements situés à Paris et dans les communes limitrophes (zone 1 bis) ; 2, 00 € pour les logements situés dans les autres communes de l'agglomération de Paris et dans les communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles de la région d'Ile-de-France (zone 1) ; 1, 00 € pour les logements situés dans le reste de la région d'Ile-de-France, dans les agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, dans les communes rattachées à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat regroupant plus de 100 000 habitants au dernier recensement partiel connu et dans les zones d'urbanisation et les villes nouvelles hors de la région d'Ile-de-France (zone 2) ; 0, 25 € pour les logements situés dans les départements d'outre-mer et dans le reste du territoire national (zone 3). A compter du 1er janvier 2010, ces montants de supplément de loyer de référence sont révisés le 1er janvier de chaque année par indexation sur l'évolution de l'indice de référence des loyers défini à l'article 17 (d) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Nota : Décret n° 2008-825 du 21 août 2008 art. 3 : A défaut de l'adoption ou de la conclusion et de l'entrée en vigueur des programmes ou conventions mentionnés aux deuxième et troisième alinéas avant le 1er janvier 2010, les dispositions de l'article *R441-21 entrent en vigueur à cette date.

Art. R441-21-1 ➡ Pour l'application de l'article L. 445-1, les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements sont définies par arrêté du ministre chargé du logement. La convention d'utilité sociale prévoit, pour les logements appartenant à un organisme mentionné à l'article L. 445-1 situés dans chacune des zones mentionnées au premier alinéa et dans le respect du programme local de l'habitat lorsque celui-ci prévoit des dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité, de moduler le coefficient de dépassement du plafond de ressources dans les limites suivantes : 1° La valeur du coefficient de dépassement lorsque le dépassement est égal à 20 % est comprise entre 0,13 et 0,34 ; 2° Pour chaque dépassement supplémentaire de 1 % est ajouté une valeur comprise entre : 0,030 et 0,075 au-dessus de 20 % jusqu'à 59 % de dépassement ; 0,060 et 0,090 de 60 % jusqu'à 149 % de dépassement ; 0,090 et 0,105 à partir de 150 % de dépassement ; 3° Dans chacune

des trois tranches, l'organisme peut introduire des paliers intermédiaires et moduler la valeur ajoutée en fonction de ces paliers.

Art. *R441-23 ➡ Le dépassement des plafonds de ressources est déterminé au cours de l'année civile en fonction : 1°-des plafonds de ressources applicables aux logements locatifs sociaux fixés à l'annexe 1 de l'arrêté prévu à la première phrase de l'article R. 331-12 en ce qui concerne la métropole et par l'arrêté prévu à l'article L. 472-1 en ce qui concerne les départements d'outre-mer ; -des plafonds de ressources majorés applicables aux logements locatifs sociaux financés à l'aide de prêts prévus à l'article R. 331-17, aux logements mentionnés à la deuxième phrase de l'article R. 353-11, ainsi qu'aux logements attribués dans les conditions fixées au II de l'article R. 331-12 ; 2° Des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer et afférentes à la pénultième année civile. Toutefois, les ressources afférentes à la dernière année civile ou aux douze derniers mois sont prises en compte sur demande du locataire qui justifie qu'elles sont inférieures d'au moins 10 % à celles de la pénultième année. Les ressources sont évaluées selon les modalités fixées par l'arrêté mentionné au 1° ci-dessus. La modification de la composition du ménage ou de ses ressources telle que prévue à l'article L. 441-3 est prise en compte pour le calcul du dépassement du plafond de ressources du locataire à partir du mois qui suit la survenance de l'événement et sur la base de justificatifs dûment transmis à l'organisme d'habitations à loyer modéré dans le délai de trois mois suivant la survenance de l'événement. En cas de transmission de ces pièces après ce délai, cette modification est prise en compte à partir du mois qui suit cette transmission.

Art. *R441-26 ➡ La valeur maximale du coefficient de dépassement du plafond de ressources prévue à l'article L. 441-9 est fixée à 14, 90. Le montant maximum de l'indemnité pour frais de dossier prévue à l'article L. 441-9 est fixé par arrêté du ministre chargé du logement.

Art. R441-27 ➡ La nature et les modalités de présentation des renseignements statistiques et financiers mentionnés à l'article L. 441-10 sont fixées par un arrêté du ministre chargé du logement. Ces renseignements sont communiqués annuellement au plus tard le 1er juin au préfet du département du lieu de situation des logements.

Art. R441-28 ➡ Pour la mise en oeuvre de la sanction prévue à l'article L. 441-11, le préfet du département du lieu de situation des logements notifie à l'organisme d'habitations à loyer modéré les manquements retenus à son encontre et le montant de la pénalité susceptible d'être encourue. La notification mentionne que l'organisme dispose d'un mois pour faire valoir ses observations.

A l'issue de ce délai, le préfet prononce s'il y a lieu la sanction.

Le recouvrement de la pénalité est effectué au profit de l'Etat dans les conditions fixées par le décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 modifié portant règlement général sur la comptabilité publique.

Sous-section 2 : Dispositions applicables à d'autres bailleurs sociaux.

Art. R441-29 ➡ Les dispositions de la sous-section 1 sont applicables aux personnes morales autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2, à l'exception des logements mentionnés à l'article R. 441-31.

Art. R441-30 ➡ Les dispositions de la sous-section 1 sont applicables aux bailleurs des logements n'appartenant pas aux organismes d'habitations à loyer modéré et construits en application du titre II de la loi du 13 juillet 1928 établissant un programme de construction d'habitations à bon marché et de logements en vue de remédier à la crise de l'habitation, à l'exception des logements mentionnés à l'article R. 441-31.

Sous-section 3 : Logements exonérés du supplément de loyer de solidarité.

Art. *R441-31 ➡ Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables : 1° Aux logements situés dans les communes des zones de revitalisation rurale mentionnées dans le décret pris pour l'application de l'article 1465 A du Code général des impôts ;

2° Aux logements situés dans les grands ensembles et les quartiers d'habitat dégradé mentionnés dans le décret pris pour l'application du I de l'article 1466 A du même code ;

3° Aux logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers appartenant aux bailleurs autres que les organismes d'habitation à loyer modéré et, dans les départements d'outre-mer, aux immeubles à loyer moyen ;

4° Abrogé ;

5° Aux logements ayant bénéficié d'une subvention de l'Agence nationale de l'habitat.

Chapitre II : Loyers et divers.

Section 1 : Dispositions générales.

Art. R442-1 ➡ Le loyer applicable aux logements construits en application de la législation sur les habitations à loyer modéré est calculé conformément aux dispositions des articles 28, 29, 32, 32 bis et 36 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, modifiée.

Art. R442-2 ➡ La fixation des prix de base au mètre carré et des montants minimum et maximum de loyers prévue à l'article L. 442-1 fait l'objet d'un arrêté conjoint du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation, pris après avis du conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

L'autorité administrative prévue à l'article L. 442-1, alinéa 3, pour fixer un loyer susceptible de rétablir l'équilibre d'un organisme d'habitations à loyer modéré est constituée par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et le ministre chargé des finances agissant par décision conjointe.

Art. *R442-3 ➡ Les loyers des logements construits en application de la législation sur les habitations à loyer modéré peuvent être révisés dans les conditions fixées par l'article 32 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Art. R442-3-1 ➡ Les personnes présentant une perte d'autonomie physique ou psychique au sens de l'article L. 442-3-1 sont les personnes mentionnées aux 3° et 4° de l'article L. 322-3 du Code de la sécurité sociale et les personnes bénéficiant d'une pension d'invalidité versée par un des régimes de sécurité sociale. Afin de justifier de sa situation, le locataire transmet au bailleur la notification de la prise en charge établie par les services de la caisse primaire d'assurance maladie ou le titre de pension qui leur a été délivré par l'organisme en charge de leur régime d'invalidité.

Art. R442-3-2 ➡ L'aide à la mobilité prévue aux articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 est attribuée au locataire par le bailleur dans les conditions suivantes : I. - Lorsque le locataire accepte l'offre d'un nouveau logement, le bailleur propose la prise en charge des dépenses du déménagement effectué par une entreprise de son choix, pour un montant maximum de 1 000 €. Si le locataire choisit de ne pas recourir à cette prestation, une somme forfaitaire de 400 € destinée à couvrir les frais engendrés par le déménagement lui est versée au plus tard le mois suivant la remise des clés de l'ancien logement. Ces montants sont révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'évolution du dernier indice connu des prix à la consommation hors loyers et hors tabac. II. - Les frais d'ouverture ou de fermeture ou de transfert d'abonnements aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphonie sont pris en charge par le bailleur sur justificatifs. Les frais correspondants ne sont pris en charge que pour des prestations identiques à celles souscrites par le locataire dans son logement précédent. III. - Le nouveau contrat de bail donne lieu au versement d'un dépôt de garantie d'un montant au plus égal au dépôt de garantie de l'ancien logement. Les frais de réparations dont le locataire est redevable lui sont facturés à partir de l'état des lieux établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés. IV. - Lorsque le logement proposé n'a pas le même niveau de qualité que celui de l'ancien logement en raison de travaux qui y ont été réalisés par le locataire ou pour son compte, en ce qui concerne notamment les revêtements de sol, les revêtements muraux, les équipements sanitaires et ceux relatifs à la sécurité, le bailleur, sur la demande du locataire qui a réalisé ou fait réaliser ces travaux, procède avant l'emménagement à des travaux de remise à niveau dans la limite d'un montant de 1 500 €. Ce montant est majoré de 500 € par personne à charge, au sens des articles 196, 196 A bis et 196 B du Code général des impôts. V. - Un accompagnement social est mis en place par le bailleur en cas de nécessité.

Art. R*442-3-3 ➔ Pour l'application du I de l'article L. 442-3-3, les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande sont définies par arrêté du ministre chargé du logement, parmi les zones, définies en application du h du 1 du I de l'article 31 du **Code général des impôts**, dans lesquelles la tension sur le marché locatif privé est la plus forte.

Art. R*442-3-4 ➔ Le contrat de location mentionné à l'article L. 442-8-4 peut être renouvelé par période d'un an sous réserve que le ou les locataires répondent, à la date du renouvellement, aux conditions mentionnées à cet article et au 3° de l'article R. 441-1 et rappelées dans le contrat. Le bailleur, lorsqu'il ne souhaite pas renouveler le contrat, notifie sa décision par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou la signifie par acte d'huissier aux locataires trois mois au moins avant le terme du contrat. En l'absence de cette notification, le ou les locataires qui souhaitent renouveler le contrat communiquent au bailleur, au plus tard un mois avant son terme, les justificatifs prouvant qu'ils répondent toujours aux conditions pour être logés dans le logement. Lorsque le ou les locataires n'ont pas fourni ces justificatifs dans ce délai, le contrat n'est pas renouvelé. Lorsque le contrat est conclu avec plusieurs locataires, le remplacement de l'un d'entre eux par un nouveau locataire est sans effet sur la durée du contrat qui se poursuit jusqu'à son terme.

Art. R442-4 ➔ Les logements-foyers mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 442-8 sont les résidences sociales prévues au 2 de l'article R. 351-55.

Art. R. 442-4-1 ➔ L'examen contradictoire de la situation des sous-locataires mentionné à l'article L. 442-8-3 a lieu tous les six mois à compter de la date de la signature du bail de sous-location. Il prend la forme d'un entretien entre le bailleur, le locataire principal et le sous-locataire, organisé à l'initiative de la personne morale locataire.

Art. R442-5 ➔ Le loyer applicable aux logements pris en gérance par les organismes d'habitations à loyer modéré dans les cas mentionnés à l'article L. 442-11 ne peut excéder le plafond prévu au deuxième alinéa de l'article L. 444-5. Ces logements sont donnés en location à des personnes dont l'ensemble des ressources, à la date d'entrée dans les lieux, n'excède pas le plafond fixé pour l'attribution d'un logement financé à l'aide d'un prêt prévu à l'article R. 331-17.

Section 2 : Dispositions applicables aux associés des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré de location-coopérative qui prennent la qualité de locataires.

Art. R442-6 ➔ Les associés des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré supprimées par l'article 26-1 de la loi n° 71-580 du 16 juillet 1971 qui ont bénéficié d'un contrat de location coopérative et qui n'ont pas décidé d'acquiescer la priorité de leur logement avant le 23 mars 1973 prennent la qualité de locataires. Ils sont soumis aux dispositions de la présente section.

Art. R442-7 ➔ Les paiements effectués antérieurement par les associés à titre d'apport sont affectés d'un coefficient annuel de réévaluation figurant en annexe au présent code.

Art. R442-8 ➔ Le remboursement de l'apport, réévalué comme il est indiqué à l'article R. 442-7, a lieu, au choix des associés qui ont opté pour la signature d'un bail :

a) Soit par annuités constantes dans un délai qui ne peut excéder neuf ans et qui est égal à la durée du bail ;

b) Soit à l'expiration du bail, qui a alors une durée au plus égale à six ans.

Dans le premier cas, le bail peut être renouvelé une fois à la demande du preneur, sans que la durée totale puisse excéder dix-huit ans et, à l'expiration de ce bail, un engagement de location est proposé au preneur.

Dans le second cas, le bail et le délai de remboursement sont renouvelables de plein droit, chaque année, pour une durée d'un an, sauf dénonciation par le preneur six mois avant leur expiration, et un engagement de location est proposé au preneur à l'expiration de la dernière période de renouvellement.

Art. R442-9 ➔ Le loyer est fixé par le bail prévu à l'article R. 442-8 a et b, conformément aux dispositions figurant au contrat de location coopérative.

Pendant la durée du bail, le preneur est dispensé du versement de l'indemnité d'occupation prévue à l'article R. 441-33.

Il peut dénoncer le bail à tout moment moyennant un préavis de six mois. Dans le cas de l'article R. 442-8 a, le remboursement a lieu à l'expiration de la durée du bail initial.

Art. R442-10 ➔ Le bail prévu à l'article [R. 442-8](#) a est transmissible en cas de décès. Il est cessible par le preneur à son conjoint, à un de ses ascendants, descendants, frères ou sœurs, ou à un des ascendants, frères ou sœurs de son conjoint.

Ce bail peut également être cédé par le preneur à une personne qui remplit les conditions de ressources et d'occupation du logement imposées par la réglementation en vigueur sur les habitations à loyer modéré à usage locatif. Dans ce cas, le preneur doit notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société son intention de céder le bail. A défaut de réponse de la société dans un délai de deux mois à compter de cette notification, le candidat est réputé accepté s'il remplit les conditions susindiquées. La société ne peut refuser son agrément plus de trois fois, sauf motif grave et légitime.

Art. R442-11 ➔ Les dispositions de l'article précédent sont également applicables au bail prévu à l'article [R. 442-8](#) b dans la limite d'une durée de dix-huit à compter de la signature du bail initial.

Dans ce cas, les dispositions de l'article [R. 442-8](#) b cessent de s'appliquer à l'expiration de cette durée et l'occupant bénéficie d'un engagement de location.

Art. R442-12 ➔ Le locataire qui bénéficie d'un engagement de location est soumis à l'ensemble des dispositions applicables aux locataires d'habitations à loyer modéré et, notamment, à celles fixées par l'article [L. 442-1](#) et la section I du présent chapitre.

Section 3 : Enquêtes et statistiques relatives à la connaissance de l'occupation des logements.

Art. *R442-13 ➔ Pour réaliser l'enquête prévue à l'article [L. 442-5](#), l'organisme bailleur demande à chacun de ses locataires communication des avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements ci-après concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer : -nom, prénom, âge et lien de parenté ; -renseignements permettant de calculer le plafond de ressources applicable ; -renseignements relatifs à la perception, directement ou en tiers payant, de l'aide personnalisée au logement ou de l'une des allocations de logement prévues par le [Code de la sécurité sociale](#), ainsi que du revenu de solidarité active, de l'allocation de solidarité aux personnes âgées ou de l'allocation aux adultes handicapés ; -nature de l'activité professionnelle ou situation de demandeur d'emploi inscrit à Pôle emploi. Un arrêté du ministre chargé du logement fixe les modalités d'application du présent article.

Art. *R442-14 ➔ Les renseignements statistiques à fournir par l'organisme bailleur au préfet du département du lieu de situation des logements, en application de l'article [L. 442-5](#), concernent : -les logements locatifs sociaux du bailleur, en distinguant notamment selon que les logements sont ou non conventionnés en application de l'article [L. 351-2](#), selon qu'ils sont vacants ou occupés, selon qu'ils sont donnés en location ou en sous-location ; -les personnes physiques occupant ces logements, en distinguant notamment selon l'âge et les liens de parenté, selon la composition des ménages et leurs revenus rapportés au plafond de ressources, selon que sont perçues ou non les allocations mentionnées à l'article [R. 442-13](#), selon la nature de l'activité professionnelle ou la situation de demandeur d'emploi inscrit à l'institution mentionnée à l'article [L. 5312-1](#) du [Code du travail](#) ; -le nombre de ménages ayant répondu à l'enquête prévue à l'article [R. 442-13](#). Ces renseignements statistiques sont établis par zone géographique dans le département en distinguant les zones urbaines sensibles et les zones de redynamisation rurale. Ils sont en outre établis en distinguant les ménages qui ont emménagé au cours des trois dernières années. Un arrêté du ministre chargé du logement fixe les modalités d'application du présent article, notamment la définition détaillée des renseignements statistiques, leurs modalités de présentation et la date de leur remise au préfet.

Section 4 : Gérance d'immeubles.

Sous-section 1 : Dispositions générales.

Art. D442-15 ➔ Tout mandat de gérance d'immeubles qu'accorde ou accepte un organisme d'habitations à loyer modéré est écrit.

Le mandat précise notamment :

- 1° Le ou les immeubles sur lesquels porte le mandat ;
- 2° La durée du mandat et les conditions de sa résiliation éventuelle ;

3° Les pouvoirs du mandataire ;

4° Lorsqu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de recouvrer des recettes ou de procéder à des dépenses :

a) Les conditions dans lesquelles les fonds nécessaires aux dépenses sont mis à disposition du mandataire ;

b) Les conditions dans lesquelles les sommes encaissées par le mandataire pour le compte du mandant sont reversées à ce dernier ;

c) Dans le cas où le mandant est doté d'un comptable public, le plafond du montant de l'avance permanente dont peut disposer le mandataire ;

5° La rémunération du mandataire et ses modalités de règlement par le mandant ;

6° La périodicité trimestrielle ou semestrielle de la reddition des comptes et ses modalités.

Art. D442-16 ➔ Avant l'exécution du mandat, le mandataire souscrit une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en raison des actes qu'il accomplit au titre du mandat.

Art. D442-17 ➔ Dans tous les documents qu'il établit au titre du mandat, le mandataire fait figurer la dénomination du mandant et la mention qu'il agit au nom et pour le compte de ce dernier.

Art. D442-18 ➔ Lorsqu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de recouvrer des recettes ou de procéder à des dépenses au nom et pour le compte du mandant, le mandataire tient une comptabilité séparée retraçant l'intégralité des produits et charges constatés et des mouvements de caisse opérés au titre du mandat.

Le mandant met à la disposition du mandataire les fonds nécessaires aux dépenses. Le mandataire ne peut en faire l'avance, sauf cas d'urgence.

Art. D442-19 ➔ Lorsqu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de détenir des fonds appartenant au mandant, le mandataire dépose sans délai l'intégralité de ces fonds sur un compte exclusivement réservé aux opérations du mandat.

Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au mandataire doté d'un comptable public.

Art. D442-20 ➔ Lorsque le mandant est doté d'un comptable public, s'appliquent les dispositions suivantes : I.-Le mandant transmet l'ampliation du mandat dès sa conclusion à son comptable public. II.-Lorsque le mandataire est tenu d'ouvrir le compte mentionné au premier alinéa de l'article R. 442-19, le compte est ouvert auprès de l'Etat, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen. III.-Lorsque le mandat stipule que le mandataire dispose d'une avance permanente, l'ordonnateur du mandant fixe le montant de cette avance dans la limite du plafond prévu par le mandat. IV.-Lorsqu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de poursuivre l'exécution forcée et de pratiquer les mesures conservatoires au nom et pour le compte du mandant, l'ordonnateur du mandataire doté d'un comptable public émet les titres de recettes exécutoires et, après autorisation du même ordonnateur, le comptable du mandataire procède aux poursuites comme en matière de contributions directes. Le mandataire qui n'est pas doté d'un comptable public ne peut se prévaloir d'un titre exécutoire émis par le mandant. Muni de l'un des titres exécutoires mentionnés aux 1° à 5° de l'article 3 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution, il en poursuit l'exécution forcée selon les règles du droit commun applicable en la matière. V.-Lorsqu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de recouvrer des recettes ou de procéder à des dépenses, la reddition des comptes intervient dans des délais permettant au comptable public du mandant de produire son compte financier. La reddition des comptes retrace la totalité des opérations de dépenses et de recettes décrites par nature sans contraction entre elles ainsi que la totalité des opérations de trésorerie par nature. Elle comporte en outre : 1° La balance générale des comptes arrêtée à la date de la reddition ; 2° Les états de développement des soldes certifiés par le mandataire conformes à la balance générale des comptes ; 3° La situation de trésorerie de la période ; 4° L'état des créances demeurées impayées établies par débiteur et par nature de produit. Pour chaque créance impayée, le mandataire précise, le cas échéant, les relances qu'il a accomplies et les poursuites qu'il a diligentées ; 5° Les pièces justificatives des opérations retracées dans la reddition des comptes. Pour les dépenses, ces pièces justificatives, reconnues exactes par la société mandataire, sont celles prévues dans la liste mentionnée à l'article D. 1617-19 du Code général des collectivités territoriales et figurant en annexe I à ce code. Pour les recettes, la société mandataire produit les pièces autorisant leur perception et établissant la liquidation des droits. Elle justifie, le cas échéant, leur caractère irrécouvrable au regard des diligences qu'elle a accomplies.

Art. D442-21 ➔ Lorsque les dispositions du Code des marchés publics sont applicables aux contrats du mandant et qu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de passer des marchés publics au nom et pour le compte du mandant,

la personne responsable de ces marchés est la personne désignée à cet effet par le mandataire ou, à défaut, le représentant légal du mandataire.

La personne responsable de ces marchés peut, sous sa responsabilité, déléguer sa signature à des personnes placées sous son autorité.

Lorsque le mandataire ne dispose pas d'une commission d'appel d'offres, la commission d'appel d'offres compétente est celle du mandant. Elle est convoquée par le mandant à la demande du mandataire. Le mandataire participe à la séance de la commission avec voix consultative.

Sous-section 2 : Mandats soumis à autorisation.

Art. D442-22 ➡ Les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ne peuvent être donnés en gérance qu'aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux et aux sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré. Les mandats de gérance prévus à l'alinéa précédent ne peuvent être consentis qu'après que les organismes d'habitations à loyer modéré mandants y ont été autorisés.

La demande d'autorisation est adressée par l'organisme d'habitations à loyer modéré mandant au préfet du département du lieu de situation des immeubles. Le dossier de la demande comporte le projet de mandat et les délibérations du conseil d'administration ou de surveillance du mandant et du mandataire portant approbation de ce projet.

Lorsque le mandataire est doté d'un comptable public, le préfet se prononce après avis du trésorier-payeur général dont dépend le poste comptable du mandataire.

En l'absence de décision du préfet notifiée dans le délai de deux mois à compter de la réception d'une demande présentée en application du présent article, l'autorisation est réputée accordée.

L'organisme d'habitations à loyer modéré titulaire de l'autorisation transmet copie du mandat signé au préfet et, dans le cas prévu au quatrième alinéa, au trésorier-payeur général.

Art. R*442-23 ➡ Avant d'accepter, en application selon le cas du 5° de l'article L. 421-3, du douzième alinéa de l'article L. 422-2 ou du septième alinéa de l'article L. 422-3, un mandat de gérance portant sur des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement, l'organisme d'habitations à loyer modéré adresse simultanément une demande d'autorisation au maire de la commune d'implantation de ces logements et au préfet. Le dossier de la demande comporte le projet de mandat, la décision du mandant et la délibération du conseil d'administration ou du conseil de surveillance du mandataire portant approbation de ce projet. Il est complété par l'exposé sommaire des difficultés de la copropriété. A défaut d'opposition du préfet ou du maire notifiée dans le délai de deux mois, l'autorisation est réputée accordée.

Section 5 : Contribution du locataire au partage des économies de charges résultant des travaux d'économie d'énergie réalisés par le bailleur.

Sous-section 1 : Conditions de la contribution du locataire.

Art. R*442-24 ➡ La contribution du locataire au partage des économies de charges résultant des travaux d'efficacité énergétique réalisés par le bailleur est exigible à la condition que celui-ci ait engagé une démarche de concertation avec les associations représentatives de locataires présentes dans son patrimoine. Cette concertation porte sur le programme de travaux que le bailleur envisage d'entreprendre, les modalités de leur réalisation, les bénéfices attendus en termes de consommation énergétique des logements et la contribution des locataires, notamment sa durée, au partage des économies de charges résultant de ces travaux.

Art. R*442-25 ➡ A l'issue des travaux, une ligne supplémentaire en sus des lignes relatives au loyer et aux charges intitulée : " Contribution au partage de l'économie de charges " et la mention des dates de la mise en place et du terme de cette ligne supplémentaire ainsi que de la date d'achèvement des travaux sont inscrites sur chaque avis d'échéance et portées sur chaque quittance remise au locataire. Le premier avis d'échéance pouvant faire mention de cette ligne supplémentaire est celui du mois civil qui suit la date de fin des travaux.

Art. R*442-26 → *Préalablement à la conclusion d'un nouveau bail avec un autre locataire pendant la durée de versement de la contribution mentionnée à l'article précédent, le bailleur apporte au nouveau locataire les éléments propres à justifier les travaux réalisés et le maintien de cette contribution et l'informe de son terme.*

Sous-section 2 : Travaux d'économie d'énergie pouvant donner lieu à une contribution du locataire.

Art. R*442-27 → *La contribution du locataire peut être demandée pour financer les travaux d'économie d'énergie suivants : 1° Soit des travaux correspondant à une combinaison d'au moins deux actions d'amélioration de la performance énergétique du logement ou du bâtiment concerné, parmi les actions suivantes : a) Travaux d'isolation thermique des toitures ; b) Travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ; c) Travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur ; d) Travaux de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire ; e) Travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ; f) Travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable, sous réserve que ces travaux et le niveau minimal de performance énergétique atteignent soient conformes, a minima, aux exigences définies aux articles [R. 131-25](#) à [R. 131-28](#). Les niveaux minima à atteindre pour chaque catégorie de travaux sont précisés par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie. 2° Soit des travaux conformes a minima aux exigences définies aux articles [R. 131-25](#) à [R. 131-28](#) et permettant d'amener la consommation d'énergie du bâtiment pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement et l'éclairage des locaux en dessous d'un seuil défini par un arrêté conjoint des ministres en charge de la construction et de l'énergie.*

Sous-section 3 : Calcul de la contribution du locataire et contrôle après travaux.

Art. R*442-28 → *L'économie de charges sur laquelle est basée la contribution demandée au locataire en contrepartie des travaux d'amélioration énergétique réalisés par le bailleur est calculée par une méthode de calcul conventionnel de la consommation d'énergie résultant d'une étude thermique préalable et prenant en compte les caractéristiques techniques et énergétiques du bâtiment, sa localisation géographique ainsi qu'une occupation conventionnelle de celui-ci. La contribution peut néanmoins être fixée de manière forfaitaire si l'une au moins des conditions suivantes est remplie : a) Les caractéristiques constructives du bâtiment sont incompatibles avec la méthode de calcul ; b) Le bailleur ne possède pas plus de trois logements locatifs dans l'immeuble considéré. La méthode de calcul et le forfait, qui tient compte des caractéristiques des logements considérés, sont définis par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie.*

Art. R*442-29 → *Si le bailleur demande à son locataire une contribution basée sur un calcul de l'économie d'énergie à partir d'une méthode de calcul conventionnel, le maître d'œuvre ou l'entreprise ayant réalisé les travaux ou l'organisme ayant délivré la certification du bâtiment ou un bureau de contrôle lui atteste que ces derniers respectent les prescriptions de l'étude thermique préalable à la réalisation des travaux, pour atteindre la performance visée au 2° de l'article R. 442-27. Si tel n'est pas le cas, une nouvelle estimation de la consommation d'énergie du bâtiment est réalisée conformément au 2° de l'article R. 442-27 afin d'évaluer la contribution du locataire.*

Art. R*442-30 → *Si le bailleur demande à son locataire une contribution forfaitaire, le maître d'œuvre ou l'entreprise ayant réalisé les travaux ou l'organisme ayant délivré la certification du bâtiment ou un bureau de contrôle lui atteste qu'ils sont conformes aux critères définis au 1° de l'article R. 442-27 du [Code de la construction et de l'habitation](#).*

Chapitre III : Accession à la propriété et autres cessions - Transformations d'usage - Démolitions.

Section 1 : Dispositions applicables aux bénéficiaires d'opérations d'accession à la propriété autres que les locataires.

Art. R443-1 → La décision administrative prévue à l'article [L. 443-1](#) est prise par arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation, du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la santé.

Art. R*443-2 → I.-La limite mentionnée au neuvième alinéa de l'article [L. 411-2](#) s'applique au rapport, calculé au titre de chaque exercice comptable, entre le nombre de logements vendus à, ou ayant fait l'objet d'un contrat de location-accession soumis à la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 modifiée définissant la location-accession à la propriété immobilière avec des personnes dont les revenus dépassent les plafonds maximum fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article [L. 351-2](#) et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources, sans toutefois excéder les plafonds prévus à l'article [R. 391-8](#), et l'ensemble des logements vendus par l'organisme, ou ayant fait l'objet d'un contrat de location-accession soumis à la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 modifiée définissant la location-accession à la propriété immobilière, pendant l'exercice considéré. II.-Les garanties mentionnées au neuvième alinéa de l'article [L. 411-2](#) sont la garantie de rachat du logement et la garantie de relogement. III.-La garantie de rachat peut être demandée, par lettre recommandée avec avis de réception, pendant un délai de quinze ans suivant le transfert de propriété du logement, 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 ; -mobilité professionnelle de l'accédant impliquant un trajet de plus de 70 kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement ; -chômage de l'accédant d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l' institution mentionnée à l'article [L. 5312-1](#) 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, soit par délivrance par cette commission de la carte d'invalidité prévue à l'article [L. 241-3](#) du [Code de l'action sociale et des familles](#) ; -divorce de l'accédant ; -dissolution d'un pacte civil de solidarité dont l'accédant était partie. L'organisme, ou toute personne morale avec laquelle l'organisme a conclu une convention à cet effet, est tenu de racheter le logement à un prix qui ne peut être inférieur à 80 % du prix de la vente initiale, ou, en cas de location-accession, du prix arrêté lors de la levée de l'option. Toutefois, ce prix de rachat peut être diminué de 1, 5 % au plus par année écoulée entre la sixième et la quinzième 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 des trois devis à produire par l'organisme ou la personne morale mentionnée ci-dessus relatifs aux réparations à effectuer. IV.-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, dans les quinze ans qui suivent le transfert de propriété du logement et dans un délai d'un an suivant la survenance de l'un des faits qui conditionnent l'octroi de cette garantie. Elle est soumise aux conditions suivantes : a) Les conditions d'éligibilité à la garantie de rachat mentionnées au III sont satisfaites. Toutefois, la garantie de relogement ne peut être ouverte si le fait générateur de la revente du logement est la mobilité professionnelle de l'accédant ; b) Le logement doit avoir fait l'objet d'une promesse de vente au moment où est effectuée la demande de bénéfice de la garantie de relogement ; c) Les revenus de l'accédant ou, en cas de décès, de son conjoint, n'excèdent pas les plafonds de ressources maximum fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article [L. 351-2](#) et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. La garantie de relogement consiste, pour l'organisme ou toute personne morale avec laquelle l'organisme a conclu une convention à cet effet, à proposer à l'accédant ou, en cas de décès à son conjoint, trois offres écrites de relogement dans un logement locatif correspondant à ses besoins et à ses possibilités, dans un délai de trois mois à compter de la demande de mise en jeu de ladite garantie. Le bénéficiaire de la garantie dispose

d'un délai d'un mois à compter de la remise de la dernière offre pour exprimer son accord. A l'expiration de ce délai, la garantie cesse de s'appliquer s'il n'a pas accepté l'une des trois offres qui lui ont été proposées. V.-Les contrats de vente de logements prévoyant les garanties mentionnées au présent article reproduisent les dispositions du III et du IV. VI.-Pour l'application du présent article, 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 515-1 du Code civil. VII.-Pour les opérations de location-accession régies par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 modifiée définissant la location-accession à la propriété immobilière et qui sont assorties d'un prêt mentionné à l'article R. 331-76-5-1, en cas de levée de l'option, les garanties de rachat et de relogement sont celles prévues au II de ce même article.

Nota : Conformément à l'article 14 du décret n° 2008-1010 du 29 septembre 2008, les dispositions de l'article 7 dudit décret entrent en vigueur à la date mentionnée à l'article 9 de la loi n° 2008-126 du 13 février 2008 relative à la réforme de l'organisation du service public de l'emploi. Cette date correspond à la première réunion du conseil d'administration de l'institution prévue à l'article L. 5312-1 du code du travail. La création de pôle emploi est effective depuis le 1er janvier 2009.

Art. R443-3 ➔ Les assurances temporaires destinées à garantir des prêts bonifiés par l'Etat peuvent être contractées auprès de tous les organismes habilités à effectuer des opérations d'assurances, dans les conditions et dans la limite des tarifs de la caisse nationale de prévoyance.

Art. R*443-4 ➔ Tout changement d'affectation, toute location ou sous-location partielle ou totale, meublée ou non meublée, d'une habitation à loyer modéré par l'accédant à la propriété est subordonné, pendant toute la durée du concours de l'Etat, à l'autorisation de l'organisme par l'intermédiaire duquel ce concours a été obtenu. Toutefois, n'ont pas à solliciter cette autorisation, sauf en cas de changement d'affectation, les accédants à la propriété justifiant, auprès de l'organisme susmentionné, que l'occupation d'un logement ou sa location est motivée par des raisons professionnelles rendant incompatible l'occupation personnelle et familiale de leur logement avec l'exercice de leurs activités professionnelles dans un nouveau lieu de travail. Ils doivent indiquer à l'organisme la date à laquelle le logement cesse d'être leur résidence principale. A l'expiration d'un délai de trois ans à compter de cette date, les intéressés doivent solliciter l'autorisation susmentionnée. Cette autorisation ne pourra être inférieure à trois ans. Le prix de location ne peut être supérieur au montant des loyers prévus aux articles L. 442-1 à L. 442-9. Toute infraction aux dispositions du présent article entraîne le remboursement immédiat du montant des concours financiers accordés.

Art. R443-5 ➔ Lorsque l'emprunteur, qui n'a pas été admis à contracter l'assurance prévue à l'article L. 443-2, alinéa 1er, en raison de son état de santé ou des risques anormaux que présente sa profession, entend se prévaloir de la faculté qui lui est accordée par l'alinéa 2 dudit article, l'assurance est contractée en son lieu et place par son conjoint ou par un tiers, dans les conditions prévues par les articles L. 131-1 à L. 131-3 et L. 132-1 à L. 132-28 du Code des assurances.

Art. R443-6 ➔ Lorsque le contrat d'acquisition, de location ou de prêt est résilié, par suite de libération anticipée totale de l'assuré ou pour toute autre cause, la police d'assurance peut être résiliée à la date du dernier jour de la période annuelle d'assurance en cours et, dans ce cas, il est remboursé une somme égale au montant à cette date, de la provision mathématique du contrat calculée d'après le tarif en vigueur au début de l'assurance. Ce paiement est effectué sur la quittance collective de l'assuré et de l'organisme bénéficiaire de l'assurance.

Art. R443-7 ➔ Il ne peut être procédé au transfert du bénéfice d'une assurance, sauf au profit de l'Etat.

Art. R443-8 ➔ Les prêts accordés par les sociétés de crédit immobilier sont soumis aux dispositions générales des contrats d'assurance régis par le Code des assurances (livre Ier), par les dispositions du présent livre et notamment les articles R. 443-1 et R. 443-7 ainsi que par les dispositions particulières ci-après.

Art. R443-9 ➔ Les sociétés d'habitations à loyer modéré ayant obtenu des avances de sociétés de crédit immobilier ne peuvent transférer le bénéfice des assurances souscrites en garantie des prêts hypothécaires consentis au moyen de ces avances qu'au profit de ces dernières sociétés.

Les sociétés de crédit immobilier ne peuvent transporter le bénéfice des assurances transférées à leur profit par les sociétés d'habitations à loyer modéré, ou celui des assurances souscrites directement à leur profit, sauf lorsque la cession des créances hypothécaires garanties par ces assurances est autorisée par la commission d'attribution des prêts, conformément aux dispositions de l'article R. 431-1.

Le transport s'effectue, dans ces divers cas, par avenant à la police d'assurance.

Section 1 bis : Dispositions applicables à l'accession progressive à la propriété.

Art. R*443-9-1 ➡ L'associé locataire d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété bénéficie d'un bail soumis au régime applicable aux locataires d'organismes d'habitation à loyer modéré. S'il se retire de la société avant d'avoir acquis le logement qu'il occupe, il peut, en conservant les mêmes conditions de bail quel que soit le montant de ses ressources à la date du retrait, rester locataire de la société ou, en cas de dissolution de celle-ci, de l'organisme d'habitation à loyer modéré.

Art. R*443-9-2 ➡ Dans une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété, l'associé gérant, indépendamment des demandes d'acquisition dont il peut être saisi, propose à chaque associé personne physique d'acquérir une ou plusieurs parts sociales attachées au lot représentatif de son logement, au moins une fois par an lors de la convocation de l'assemblée générale ou à l'occasion d'une consultation écrite prévue par les statuts. La proposition précise le prix et les frais d'acquisition à la charge de l'acquéreur et est accompagnée d'un formulaire de demande d'acquisition de parts. A défaut de réponse dans un délai d'un mois, l'associé personne physique est réputé renoncer à l'acquisition de parts. Les parts sociales sont cédées à l'associé personne physique pour leur valeur nominale sans indexation ni révision. L'associé gérant accomplit les formalités nécessaires au transfert de propriété. Les frais de cession, notamment les droits d'enregistrement, sont à la charge de l'associé personne physique, acquéreur des parts.

La faculté d'acquérir des parts sociales détenues par l'organisme d'habitation à loyer modéré est suspendue tant que l'associé est débiteur vis-à-vis de la société ou de l'organisme d'habitation à loyer modéré HLM, notamment en cas d'impayés de loyer ou de charges.

Art. R*443-9-3 ➡ L'associé personne physique d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété peut demander à tout moment le rachat par l'associé gérant de la totalité ou d'une partie de ses parts sociales. Les statuts de la société peuvent prévoir, en fonction des frais à supporter par l'associé gérant, un nombre minimal de parts à racheter lors de chaque transaction. La demande de rachat est adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les parts sont rachetées pour leur valeur nominale sans indexation ni révision. L'associé gérant effectue le paiement de la valeur garantie dans un délai maximal de trois mois à compter de la première présentation de la lettre de demande de rachat. Il peut effectuer une compensation avec les dettes du demandeur afférentes à ses obligations d'associé. L'associé gérant prend en charge l'accomplissement des formalités et le paiement des frais liés à la transaction.

Art. R*443-9-4 ➡ Les statuts des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété instituées en application de l'article L. 443-6-2 doivent être conformes aux clauses types annexées au présent article.

Section 2 : Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier.

Sous-section 1 : Dispositions applicables aux éléments du patrimoine immobilier autres que les logements-foyers.

Art. R443-10 ➡ Le délai de dix ans fixé par l'article L. 443-7 court à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux prévue à l'article L. 462-1 du Code de l'urbanisme ou à compter de la date de l'acte d'acquisition.

Art. R443-11 ➡ Les normes d'habitabilité minimale mentionnées au premier alinéa de l'article L. 443-7 sont fixées en annexe au présent code.

Art. R443-12 ➡ Lorsqu'un organisme d'habitations à loyer modéré envisage de vendre, en application du troisième alinéa de l'article L. 443-11, un logement vacant et a recueilli à cet effet les accords et avis prévus à l'article L. 443-7, il en informe ses locataires dans le département. Cette publicité mentionne la consistance du bien et le prix proposé. Elle est assurée :

- Par voie d'affichage au siège social de l'organisme et aux emplacements habituellement utilisés pour l'information des locataires dans les immeubles collectifs appartenant à l'organisme et situés dans le département ;
- Par une insertion dans deux journaux locaux diffusés dans le département ;
- Et, s'il s'agit d'une maison individuelle, par l'apposition sur cette maison ou à proximité immédiate d'un écriteau visible de la voie publique.

L'organisme propriétaire ne peut écarter les demandes d'acquisition émanant de ses locataires dans le département que pour des motifs sérieux et légitimes.

En tout état de cause, il ne peut retenir une demande émanant d'une personne n'ayant pas la qualité de locataire avant l'expiration d'un délai de deux mois courant à compter de l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité prévues par les alinéas 2 et 3 du présent article.

Art. *R443-12-1 ➔ *Lorsqu'une collectivité territoriale met en vente, en application respectivement des articles L. 443-15-2 et L. 443-15-2-1, un logement conventionné vacant ou, s'il est situé dans un département d'outre-mer, un logement social vacant, les modalités de publicité de la vente sont celles prévues à l'article R. 443-12. L'information mentionnée au premier alinéa de l'article R. 443-12 est dispensée aux seuls locataires résidant sur le territoire de la collectivité concernée, l'affichage mentionné au a du même article est réalisé, selon le cas, soit à la mairie de la commune, soit au siège de l'établissement public de coopération intercommunale concerné ainsi qu'aux emplacements habituellement utilisés pour l'information des locataires dans les immeubles collectifs appartenant à la collectivité et situés sur son territoire.*

Art. R443-12-2 ➔ *A peine de nullité de la vente d'un logement vacant à une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, l'acte authentique doit reproduire le texte de l'engagement de cette collectivité ou de ce groupement de mettre le logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées mentionnées au II de l'article L. 301-1. Le délai mentionné à l'alinéa précédent court à compter de la date du transfert de propriété.*

Art. R443-13 ➔ *A peine de nullité de la vente d'un logement vacant par un organisme d'habitations à loyer modéré à un organisme qui bénéficie de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, l'acte authentique doit reproduire le texte de la décision portant agrément.*

Art. R443-13-1 ➔ *Aux indications prévues au dernier alinéa de l'article L. 443-7, l'organisme d'habitations à loyer modéré doit joindre un document précisant à l'acquéreur personne physique qu'il sera redevable, chaque année, de la taxe foncière sur les propriétés bâties, à compter de la première année suivant celle où a eu lieu le transfert de propriété. Il lui adresse en outre, si l'immeuble est soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, un exemplaire de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété.*

Art. R443-14 ➔ *Pour l'application de l'article L. 443-8, l'aide publique pouvant donner lieu à remboursement comprend :*

- a) Les aides attribuées par l'Etat ou pour son compte et versées directement à l'organisme vendeur sous forme de primes ou de subventions ;*
- b) Les aides de l'Etat destinées à une bonification des prêts accordés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'immeuble vendu ; un arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe les modalités de calcul de ces aides.*

Ces sommes sont calculées, le cas échéant, pour la quote-part correspondant aux logements mis en vente.

Art. R443-15 ➔ *En cas de vente réalisée en application de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-11, les aides de l'Etat sont calculées ainsi qu'il est dit à l'article R. 443-14.*

Leur remboursement est en principe immédiatement exigible. Toutefois, le préfet peut, lorsque l'opération risque d'avoir des répercussions défavorables sur la situation financière de l'organisme, autoriser un remboursement en plusieurs fractions. Cet échelonnement ne peut être supérieur à la durée prévue par l'échéancier initial du prêt principal correspondant.

Art. R443-16 ➔ *En cas de vente d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat, le délai de cinq ans mentionné au dernier alinéa de l'article L. 443-13 court à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux ou, pour les travaux ne donnant pas lieu à la délivrance d'un permis de construire ou à la déclaration prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme, de la date de leur réception par le maître d'ouvrage.*

Art. R443-17 ➔ *En cas de démolition totale ou partielle dans les conditions prévues par l'article L. 443-15-1, le remboursement des aides de l'Etat calculées ainsi qu'il est dit à l'article R. 443-14 et des prêts aidés ou consentis par l'Etat est en principe immédiatement exigible.*

Toutefois, le préfet peut, pour tenir compte de la situation financière de l'organisme et de l'intérêt de l'opération au plan économique et social :

- a) Exonérer celui-ci en tout ou partie du remboursement des aides ;*

- b) Autoriser le remboursement échelonné de tout ou partie des aides sur une durée ne pouvant excéder celle prévue par l'échéancier initial du prêt principal correspondant ;
- c) Autoriser l'organisme à continuer le remboursement des prêts visés au premier alinéa selon l'échéancier initialement prévu.

Sous-section 2 : Dispositions applicables aux logements-foyers.

Art. R443-18 ➡ Le délai de dix ans fixé par le premier alinéa de l'article L. 443-15-6 court à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux prévue à l'article L. 462-1 du Code de l'urbanisme ou à compter de la date de l'acte d'acquisition.

Art. R443-19 ➡ Une copie de l'acte authentique de vente d'un logement-foyer par un organisme d'habitations à loyer modéré est notifiée par celui-ci, dès sa signature, au préfet signataire de la convention d'utilité sociale conclue par l'organisme avec l'Etat. Il en est de même de tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ce logement-foyer ou constatant ledit transfert pris au cours du délai mentionné au troisième alinéa de l'article L. 443-15-6.

Art. R443-20 ➡ En cas de vente d'un logement-foyer ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat, le délai de cinq ans mentionné au huitième alinéa de l'article L. 443-15-6 court à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux ou, pour les travaux ne donnant pas lieu à la délivrance d'un permis de construire ou à la déclaration prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme, de la date de leur réception par le maître d'ouvrage.

Art. R443-21 ➡ I.-Lorsqu'un organisme d'habitations à loyer modéré vend un logement-foyer faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2, celle-ci s'impose de plein droit aux propriétaires successifs de l'établissement. Par dérogation à l'article R. 353-165-5, la convention peut être renouvelée pour une durée inférieure à trois ans lorsque son terme est fixé à une date postérieure à l'achèvement d'une période de dix ans à compter de la cession de l'établissement par l'organisme d'habitations à loyer modéré.

II.-Si la convention conclue en application de l'article L. 351-2 est dénoncée par le nouveau propriétaire ou par le gestionnaire au cours de la période mentionnée à l'alinéa précédent, les locaux d'habitation à usage privatif situés dans l'établissement demeurent soumis, au moins jusqu'au terme de ladite période, aux règles de la convention telles qu'elles existaient à la date de l'expiration de la convention, pour l'attribution et la fixation de la redevance.

Les dispositions prévues à l'alinéa précédent s'appliquent également en cas de résiliation unilatérale de la convention par l'Etat, aux torts du bailleur, au cours de la période de dix ans à compter de la cession de l'établissement par l'organisme d'habitations à loyer modéré.

III.-Lorsqu'un organisme d'habitations à loyer modéré vend un logement-foyer ne faisant pas l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2, les locaux d'habitation à usage privatif situés dans l'établissement demeurent attribués, pendant une période d'au moins dix ans à compter de la cession par l'organisme d'habitations à loyer modéré, à des personnes dont les ressources n'excèdent pas le plafond en vigueur au 1er janvier de l'année de ladite cession. Ce plafond est actualisé conformément aux règles qui auraient été applicables si le logement-foyer n'avait pas été cédé.

Dans l'établissement mentionné à l'alinéa précédent, la redevance payée par l'occupant ne peut excéder le montant maximum en vigueur dans cet établissement, à la date de sa cession par l'organisme d'habitations à loyer modéré.

Art. R443-21-1 ➡ I.-Les dispositions de la présente sous-section sont applicables, aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 ainsi que, dans les départements d'outre-mer et à Saint-Martin, aux logements-foyers appartenant aux communes et construits, acquis ou améliorés à l'aide de subventions de l'Etat ou de prêts aidés par l'Etat, dans les conditions définies aux II à IV suivants. II.-Les notifications prévues à l'article R. 443-19 sont faites au préfet du département d'implantation du logement-foyer.

III.-Lorsqu'une collectivité territoriale vend, sur le territoire métropolitain, un logement-foyer faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2, les mêmes règles que celles prévues aux dispositions des I et II de l'article R. 443-21, en cas de vente d'un logement-foyer conventionné par un organisme d'habitations à loyer modéré, s'appliquent.

IV.-Lorsqu'une collectivité territoriale vend, sur le territoire d'un département d'outre-mer ou de Saint-Martin, un logement-foyer acquis ou amélioré à l'aide de subventions de l'Etat ou de prêts aidés par l'Etat, les mêmes règles

que celles prévues aux dispositions du III de l'article R. 443-21, en cas de vente, par un organisme d'habitations à loyer modéré, d'un logement-foyer ne faisant pas l'objet d'une convention conclue sur le fondement de l'article L. 351-2, s'appliquent.

Art. R443-22 → Les montants maximaux de redevance définis en application des articles R. 443-21 et R. 443-21-1 sont révisés chaque année au 1er janvier conformément au mode de calcul prévu à l'article L. 353-9-2.

Section 3 : Pensionnés de guerre.

Section 4 : Accession à la propriété des associés de sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-coopérative.

Art. R443-23 → Les associés des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-coopérative bénéficiaires de contrats de location-coopérative conclus sous l'empire des textes en vigueur avant le 16 juillet 1971 [*date*] qui optent pour l'accession à la propriété sont soumis aux dispositions de la présente section.

Art. R443-24 → La valeur du logement cédé est fixée sur la base du prix de revient réel, toutes dépenses confondues, tel qu'il figure dans les écritures de la société, majoré de la fraction non encore amortie par le versement des loyers, des frais d'études et des frais financiers.

En ce qui concerne les immeubles collectifs et les opérations groupées, la répartition du prix de revient réel entre les logements est, si la valeur du logement n'a pas fait l'objet d'une notification individuelle antérieurement au 23 mars 1972, déterminée par le conseil d'administration conformément aux dispositions des statuts.

Cette valeur, constatée à la date de la réception provisoire de l'immeuble, est affectée d'un coefficient de réévaluation figurant en annexe au présent code.

Art. R443-25 → Les sommes versées par les associés mentionnés à l'article R. 443-23 à titre d'apport, notamment sous forme de souscription d'actions, et au titre d'amortissement du capital compris dans les annuités d'emprunt, sont affectées d'un coefficient annuel de réévaluation figurant en annexe au présent code.

Art. R443-26 → Les annuités de paiement du prix d'acquisition majorées de la provision pour grosses réparations, des frais de gestion administrative et des charges non récupérables compris dans le loyer principal au 1er janvier 1972 sont comparées à ce loyer et payées dans les conditions suivantes :

a) Cas de paiement en vingt-cinq annuités.

Un paiement différé est autorisé, à la demande de l'acquéreur, pour la fraction d'annuité, majorée comme il est indiqué à l'alinéa 1er, supérieure :

- à 125 p. 100 de la valeur du loyer principal pendant une période de cinq ans à partir du moment où la dette est exigible ;

- à 140 p. 100 de la valeur du loyer principal pendant les cinq années suivantes.

b) Cas de paiement en vingt annuités.

Un paiement différé est autorisé, à la demande de l'acquéreur pour la fraction d'annuité, majorée comme il est indiqué à l'alinéa 1er, supérieure :

- à 135 p. 100 de la valeur du loyer principal pendant une période de cinq ans à partir du moment où la dette est exigible ;

- à 150 p. 100 de la valeur du loyer principal pendant les cinq années suivantes.

c) Cas de paiement en quinze annuités.

Le paiement est fait en quinze versements égaux.

Art. R443-27 → Jusqu'à la signature du contrat de vente, les rapports de la société et du locataire coopérateur qui a opté pour l'acquisition de son logement continuent d'être régis par le contrat de location coopérative ou le bail. Toutefois, le point de départ du paiement par annuités du prix d'acquisition est, au choix de la société, soit la date de réception par elle de la demande d'acquisition mentionnée à l'article L. 422-16, soit une date unique pour un ensemble de logements qui ne peut être postérieure au 31 décembre 1973.

Les sommes versées par les associés au titre de l'amortissement du capital dans les annuités d'emprunt entre le 1er janvier 1972 et le point de départ du paiement par annuités du prix d'acquisition s'imputent sur la dernière de ces annuités.

Art. R443-28 ➡ Le transfert de propriété a lieu lors de la signature du contrat de vente. Lorsque l'acquéreur n'acquitte pas le prix au comptant, la société doit inscrire son privilège de vendeur.

Art. R443-29 ➡ La société est tenue d'établir, avant la signature du premier contrat de vente, un règlement de copropriété conforme à un règlement type qui prévoiera la possibilité de constituer un syndicat coopératif et sera arrêté par le ministre chargé de la construction et de l'habitation. Ce règlement comporte l'état descriptif de division de l'immeuble.

A compter de la signature du contrat de vente, le droit de propriété de l'acquéreur s'exerce dans le cadre de ce règlement.

Les acquéreurs sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun ainsi qu'à celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, s'il en existe, dans les conditions prévues par ce règlement.

Art. R443-30 ➡ La provision pour grosses réparations est conservée et utilisée par la société jusqu'au premier transfert de propriété. Elle est alors versée au syndicat des copropriétaires par la société pour le compte des copropriétaires.

Art. R443-31 ➡ En cas d'aliénation du logement, avant la constatation de l'entier paiement du prix, la société peut renoncer à l'exigibilité du solde du prix si le candidat cessionnaire est le conjoint, l'ascendant, le descendant, le frère ou la soeur de l'acquéreur, ou l'ascendant, le descendant, le frère ou la soeur de son conjoint ou s'il remplit les conditions de ressources et d'occupation du logement imposées par la réglementation en vigueur pour l'accession à la propriété des habitations à loyer modéré.

Art. R443-32 ➡ Les actions représentatives des droits fixés par le contrat de location coopérative des acquéreurs sont annulées. La signature du contrat de vente vaut annulation des actions.

Art. R443-33 ➡ Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré qui ont été substituées aux sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-coopérative supprimées par la loi n° 71-580 du 16 juillet 1971 (article 26-I) ou avec lesquelles celles-ci ont fusionné, sont autorisées à percevoir des associés acquéreurs :

- a) Une indemnité forfaitaire égale à 0,50 p. 100 du prix de cession, pour la modification des contrats ;
- b) Des frais de gestion administrative pendant la période comprise entre la date de signature du contrat de vente et la constatation de l'entier paiement du prix dans la limite de 0,50 p. 100 du prix plafond en vigueur au 1er janvier de l'année en cours pour un logement de même superficie et de même catégorie ;
- c) Le remboursement des frais d'établissement du règlement prévu à l'article R. 443-29 qui sont répartis proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans les lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sur la copropriété.

Section 5 : Dispositions applicables aux opérations réalisées en vue de la vente de logements à des personnes physiques

Art. R443-34 ➡ I. - Les logements produits par les organismes d'habitations à loyer modéré dans les conditions définies aux articles L. 421-1 (7e al.), L. 422-2 (5e al.) et L. 422-3 (3e al.) et cédés à des personnes physiques sont vendus soit à des acquéreurs qui destinent le logement à leur occupation personnelle dans les conditions du II ci-dessous, soit à des acquéreurs qui le louent dans le cadre des dispositions du I ou du deuxième alinéa du m du 1° du I de l'article 31 du Code général des impôts.

II. - Un arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des finances détermine le montant maximum des ressources qui ne peut être dépassé par les acquéreurs occupants pour les opérations réalisées par les organismes visés aux articles L. 421-1 et L. 422-2 du Code de la construction et de l'habitation.

III. - Cet arrêté détermine également le prix de vente maximum des logements produits dans les conditions définies aux articles L. 421-1 (7e alinéa), L. 422-2 (5e alinéa) et L. 422-3 (3e alinéa) du même code et cédés à des personnes physiques.

:

Chapitre V : Dispositions applicables aux conventions d'utilité sociale entre l'Etat et les organismes d'habitations à loyer modéré

Art. R**445-1 → La convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1 est signée, au nom de l'Etat, par le préfet de la région dans laquelle se situe le siège social de l'organisme d'habitations à loyer modéré concerné, sur proposition du préfet du département dans lequel est situé le siège social de l'organisme, après avis, le cas échéant, du ou des préfets des autres départements concernés. Lorsque l'organisme dispose d'un patrimoine locatif hors de la région de son siège social, le préfet de région recueille l'avis du ou des préfets des autres régions concernées.

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

Section 1 : Objectifs et organisation de la convention d'utilité sociale

Art. R.445-2 → La convention d'utilité sociale est établie sur la base du plan stratégique de patrimoine. Elle comporte le classement de tous les immeubles ou ensembles immobiliers en catégories conformément aux articles R. 445-2-7, R. 445-3 et R. 445-4. Elle définit : -la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, comprenant notamment le plan de mise en vente de logements ; -la politique sociale de l'organisme, développée dans le cahier des charges de gestion sociale, comprenant notamment le plan d'actions pour l'accueil des populations sortant des dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion ; -la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires. Elle prévoit le dispositif de modulation du supplément de loyer de solidarité. Pour chaque aspect de la politique de l'organisme, elle comporte : -un état des lieux de l'activité patrimoniale, sociale et de qualité de service ; -les orientations stratégiques ; -le programme d'action. Les dispositions des articles R. 445-2-1 à R. 445-13, à l'exception de l'article R. 445-3, ne sont pas applicables aux logements-foyers.

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

Art. R.445-2-1 → Pour les aspects de la politique de l'organisme qui le requièrent et dans les conditions prévues à l'article R. 445-5, le contenu de la convention défini à l'article R. 445-2 est explicité par segment pertinent de patrimoine. Chaque immeuble ou ensemble immobilier relève d'une catégorie de classement telle que mentionnée à l'article R. 445-3 et appartient à un segment de patrimoine.

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

Section 2 : Modalités d'élaboration, d'approbation et d'évaluation de la convention d'utilité sociale

Art. R.445-2-2 → Le conseil d'administration ou, le cas échéant, le directoire de l'organisme d'habitations à loyer modéré approuve, par délibération, le plan stratégique de patrimoine, éventuellement actualisé, mentionné à l'article L. 411-9. Les plans stratégiques de patrimoine approuvés avant le 1er janvier 2008 font l'objet d'une actualisation pour que leur date d'effet et leur durée soient cohérentes avec celles de la convention.

La délibération approuvant ou actualisant le plan stratégique de patrimoine est transmise au préfet signataire de la convention, au préfet du département dans lequel est situé le siège social de l'organisme et, le cas échéant, au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général de rattachement de l'organisme.

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

Art. R.445-2-3 → Le conseil d'administration ou, le cas échéant, le directoire de l'organisme d'habitations à loyer modéré engage, par une délibération, la procédure d'élaboration de la convention.

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

Art. R*445-2-4 ➡ La délibération mentionnée à l'article R. 445-2-3 est transmise au préfet signataire de la convention, au préfet du département dans lequel est situé le siège social de l'organisme, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général de rattachement de l'organisme le cas échéant, ainsi qu'aux établissements publics de coopération intercommunale et aux départements associés à l'élaboration de la convention.

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

Art. R*445-2-5 ➡ La délibération prévue à l'article R. 445-2-3 précise les modalités de l'association des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat et des départements. L'association des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat et des départements, prévue au deuxième alinéa de l'article L. 445-1, comprend au moins :

1° La transmission à chaque personne publique associée, pour ce qui concerne les immeubles situés sur son territoire, des états des lieux, des orientations stratégiques, des programmes d'actions et, le cas échéant, si elles ont été adressées, des précisions complémentaires apportées par le préfet relatives aux enjeux et aux objectifs de l'Etat ;
2° Au moins un mois après la transmission des éléments mentionnés ci-dessus, une réunion de présentation et d'échanges avec les personnes publiques associées.

Le préfet signataire peut demander toute information relative à l'élaboration du projet de convention et à la réalité de la démarche d'association.

Pour la première convention, l'association prend fin à l'adoption du projet de convention et en tout état de cause le 31 mai 2010.

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

Art. R*445-2-6 ➡ Le conseil d'administration ou, le cas échéant, le directoire de l'organisme d'habitations à loyer modéré adopte le projet de convention et autorise sa signature.

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

Art. R*445-2-7 ➡ Le classement des immeubles ou ensembles immobiliers fait l'objet d'une concertation avec les associations de locataires disposant d'une représentation dans le patrimoine du bailleur et affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu plus de 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires.

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

Art. R*445-2-8 ➡ Le respect des engagements par l'organisme est évalué deux ans, puis quatre ans après la signature de la convention et à l'issue de la convention. L'organisme transmet au préfet signataire de la convention tous les éléments nécessaires à cette évaluation.

Si le préfet signataire de la convention constate que l'organisme n'a pas respecté, de son fait, les engagements définis par la convention, il engage la procédure contradictoire aux termes de laquelle il peut proposer au ministre chargé du logement de prononcer, à l'encontre de l'organisme, une pénalité, conformément aux dispositions de l'article L. 445-1.

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

Section 3 : Contenu et indicateurs de la convention d'utilité sociale

Art. R*445-3 ➡ Le classement des immeubles ou ensembles immobiliers locatifs mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 445-1 porte sur l'ensemble des logements locatifs à l'égard desquels l'organisme d'habitations à loyer modéré dispose d'un droit réel. Les immeubles ou ensembles immobiliers locatifs sont classés en catégories distinctes en fonction du service rendu aux locataires. Les logements-foyers constituent une catégorie autonome. Si l'organisme fait usage de la faculté de dérogation mentionnée au sixième alinéa de l'article L. 445-2, le classement peut résulter de la classification du patrimoine en fonction du financement principal d'origine et du conventionnement éventuel.

Chaque immeuble ou ensemble immobilier locatif est identifié au moins par son adresse, le nombre de logements qu'il comporte, la nature du financement principal dont il a bénéficié et la mention, s'il y a lieu, de sa situation en zone urbaine sensible.

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

Art. R*445-4 → L'appréciation du service rendu prend notamment en compte la qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l'environnement de l'immeuble.

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

Art. R*445-5 → Pour chaque aspect de la politique des organismes mentionné à l'article L. 445-1, la convention fixe les objectifs correspondant à chacun des engagements, selon le tableau ci-dessous. Le respect des engagements et l'atteinte des objectifs sont évalués à l'aide des indicateurs dudit tableau, par département ou par segment de patrimoine. Les valeurs des indicateurs sont fixées pour la durée de la convention.

ASPECTS DE LA POLITIQUE	ENGAGEMENTS	OBJECTIFS ET INDICATEURS
Développement de l'offre	Adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires en développant le volume de production nouvelle et de reconstitution de logements locatifs sociaux	A.I-Nombre de logements locatifs donnant lieu à des dossiers de financement déposés complets dans les services de l'Etat ou auprès des délégataires, par an et en cumulé sur les six ans, répartis selon le mode de financement initial : prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social
		A. II-Nombre de logements mis en service par an et en cumulé sur les six ans, répartis selon le mode de financement initial
Développement de l'offre d'insertion, d'hébergement et d'accueil temporaire	Adapter l'offre de places d'hébergement aux besoins des territoires. Développer le volume de places nouvelles produites par l'organisme	B.I-Nombre de places nouvelles d'hébergement et de logements adaptés donnant lieu à des dossiers de financement déposés complets dans les services de l'Etat ou auprès des délégataires par an et en cumulé sur les six ans
		B. II-Nombre de places nouvelles d'hébergement et de logements adaptés livrées par an et en cumulé sur les six ans
	Entretien et améliorer le patrimoine existant	C.I-Montant en euros (hors taxe) par logement et par an en investissement (travaux de réhabilitation du parc et de remplacement des composants)
Dynamique patrimoniale et développement durable		C. II-Montant en euros (hors taxe) par logement et par an en exploitation (dépenses de maintenance qui couvrent l'entretien courant et le gros entretien)
		C. III-Taux de réalisation des diagnostics de performance énergétique établis à l'échelle du bâtiment dans les 18 premiers mois de la convention
		C. IV-Pourcentage des logements rénovés au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, en zone urbaine sensible et hors zone urbaine sensible
Mise en vente de logements aux occupants	Favoriser l'accession à la propriété des locataires du parc social en augmentant le volume de logements mis effectivement en commercialisation	D.I-Nombre de logements mis effectivement en commercialisation par an et en cumulé sur les six ans
Mutations	Fluidifier les parcours résidentiels des locataires en facilitant les mutations internes ou externes	E.I-Nombre de mutations internes rapporté au nombre total des attributions (en pourcentage)
		F.I-Pourcentage des logements occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds prévus au premier alinéa de l'article , en zone tendue, par catégorie de classement, en zone urbaine sensible et hors zone urbaine sensible
		F. II-Pourcentage d'attributions de logements aux ménages prioritaires du déclinés par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées et les accords collectifs
Droit au logement	Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil de ménages défavorisés	F. III-Pourcentage d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article , comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part en zone urbaine sensible
		F. IV-Nombre de logements locatifs attribués aux personnes ou ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté
		F.V-Pourcentage d'attributions de logements au titre du contingent préfectoral, lorsqu'il est géré en flux
		F. VI-Taux de la vacance (hors vacance technique) supérieure à trois mois (en pourcentage)
		G.I-Nombre de ménages en impayés de plus de trois mois rapporté au nombre total des ménages en impayés ou retards de paiement, en pourcentage
Prévention des expulsions	Détecter les situations d'impayés et prévenir les expulsions	G. II-Nombre de ménages bénéficiant de mesures d'accompagnement financées par l'organisme rapporté au nombre de ménages en impayés de plus de trois mois, en pourcentage
		G. III-Nombre de plans d'apurement amiable rapporté au nombre de ménages déclarés en impayés de plus de trois mois en pourcentage
		H.I-Processus opérationnel de traitement des réclamations : mode de dépôt, lieu de dépôt, accusé de réception, traçabilité, suivi du chaînage des interventions (OUI / NON)
		H. II-Pourcentage des réclamations prises en compte (enregistrement, accusé de réception et réponse au locataire, envoi de l'ordre de service d'intervention) dans un délai de trente jours
Qualité du service rendu aux locataires	Assurer la qualité du service rendu aux locataires avec les signataires de la convention d'utilité sociale (en particulier lorsque les situations	H. III-Bon fonctionnement des ascenseurs et des chaudières collectives :

		H.V-Nombre total de logements de l'organisme rapporté à l'effectif de personnel de gardiennage ou de surveillance, selon la définition de l'article R. 127-2
		H. VI-Propreté des parties communes : valeur de l'indice de satisfaction des locataires, en zone urbaine sensible et hors zone urbaine sensible
Performance de la gestion	Améliorer la performance de la gestion des logements	LI-Coût de fonctionnement, à savoir dépenses d'exploitation et de personnel, par logement géré

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

Art. R*445-5-1 ➡ *Indépendamment des engagements et des objectifs obligatoires mentionnés à l'article R.* 445-5, dans une partie différente de la convention, le préfet signataire de la convention et, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général de rattachement de l'organisme peuvent conjointement avec l'organisme, pour certains aspects de sa politique, fixer des objectifs qui feront l'objet d'une évaluation qualitative dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article R. 445-2-8. Cette évaluation qualitative ne peut en aucun cas donner lieu à l'application d'une sanction.*

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

Art. R*445-5-2 ➡ *Les engagements sur la qualité de service mentionnés au sixième alinéa de l'article L. 445-1 portent sur les objectifs précis à atteindre et détaillent les actions à mener par l'organisme d'habitations à loyer modéré en vue d'améliorer l'entretien et la gestion.*

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

Section 4 : Cahier des charges de gestion sociale et remise en ordre des loyers

Art. R*445-6 ➡ *Le cahier des charges de gestion sociale récapitule les engagements quantifiés d'attribution de logements à des personnes connaissant des difficultés économiques et sociales pris par l'organisme d'habitations à loyer modéré et, en particulier, ceux pris en application des articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2, ainsi que les moyens d'accompagnement prévus par l'organisme pour la mise en oeuvre de ces engagements. En l'absence de tels engagements, le cahier des charges de gestion sociale peut fixer des engagements de même nature pour la durée de la convention. Le cahier des charges de gestion sociale dresse la liste des conventions ou arrêtés relatifs aux droits à réservation du préfet prévus à l'article R. 441-5.*

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

Art. R*445-7 ➡ *Si, au cours de la durée de la convention, le préfet signataire de la convention constate que les objectifs d'occupation sociale prévus au F.I des indicateurs " Droit au logement " ne sont pas respectés dans un segment de patrimoine, il demande à l'organisme de lui faire, dans le délai d'un mois, des propositions tendant à la réalisation des objectifs de la convention, de telle sorte, notamment, que deux tiers des logements attribués dans ces immeubles postérieurement à cette notification le soient à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 jusqu'à ce que l'organisme établisse que les objectifs sont à nouveau respectés. L'indicateur D.I est accompagné d'une prévision du nombre de logements vendus par segment de patrimoine, par an et en cumulé sur les six ans. Les logements mis en commercialisation par l'organisme, pour lesquels il apparaîtrait que les efforts de commercialisation ont été insuffisants, ne sont pas pris dans le décompte des logements. Si, au cours de la durée de la convention, le préfet signataire de la convention constate que le nombre de logements vendus est significativement inférieur à la prévision, il demande à l'organisme de lui faire, dans le délai d'un mois, des propositions tendant à la révision de son plan de mise en vente.*

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

Art. R*445-8 ➡ *I. - Lorsque les plafonds de ressources applicables à un immeuble ou un ensemble immobilier, lors de l'établissement du cahier des charges, n'excèdent pas ceux prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12, le cahier des charges peut, afin de favoriser la mixité sociale, fixer un plafond de ressources supérieur dans la limite de 30 %.*

II. - Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré constate que les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant des aides personnelles au logement mentionnées au 5° de l'article L. 301-2, il peut être dérogé, pour la durée restant à courir de la convention, aux plafonds de ressources mentionnés à l'article L. 445-3 dans la limite de ceux applicables aux logements financés dans les

conditions de l'article [R. 391-8](#). Cette dérogation est subordonnée à l'accord, réputé donné passé un délai de trois mois après la demande, du représentant de l'Etat dans le département de situation des logements et, le cas échéant, du représentant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département ayant conclu, en application des articles [L. 301-5-1](#) ou [L. 301-5-2](#), une convention dans le périmètre de laquelle se trouve l'immeuble.

III. - En tout état de cause, les plafonds de ressources fixés dans le cahier des charges de gestion sociale ne peuvent excéder les plafonds applicables aux logements financés dans les conditions de l'article [R. 391-8](#).

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

[Art. R*445-9](#) ➔ I.-Le prix au mètre carré fixé en euros dans le cahier des charges pour déterminer le montant maximal des loyers d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier est au plus égal à un montant fixé par arrêté du ministre chargé du logement. Un plafond spécifique est fixé par le même arrêté pour les immeubles ou ensembles immobiliers comprenant des logements destinés à des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article [R. 331-12](#).

Lorsqu'il est exprimé en euros par mètre carré de surface utile, le prix maximal fixé dans le cahier des charges peut être modulé en fonction de la taille moyenne des logements de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

II.-Pour l'application des dispositions de la première phrase du quatrième alinéa de l'article [L. 445-4](#), les dispositions du 4° de l'article [R. 353-16](#) s'appliquent au conventionnement d'utilité sociale.

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

[Art. R*445-10](#) ➔ Lorsque la réglementation en vigueur à la date d'établissement du cahier des charges de gestion sociale ne prévoit pas de plafond de loyer pour un immeuble ou un ensemble immobilier, le calcul prévu à l'article [L. 445-4](#) du montant maximal de la masse des loyers de l'organisme d'habitations à loyer modéré s'effectue en prenant en compte la somme des loyers pratiqués dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier, dans la limite d'un montant mensuel fixé par arrêté du ministre chargé du logement, et exprimé en euros par mètre carré de surface utile, ou de surface corrigée lorsque le loyer pratiqué est exprimé en euros par mètre carré de surface corrigée.

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

[Art. R*445-11](#) ➔ Le prix en euros par mètre carré fixé dans le cahier des charges pour déterminer le montant maximal des loyers d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier et le montant du loyer maximal applicable à chaque logement prévus à l'article [L. 445-4](#) sont révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'indice de référence des loyers prévu au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

[Art. R.445-11-1](#) ➔ I.-Dans le cadre de l'élaboration de la convention d'utilité sociale et pour la durée de celle-ci, le conseil d'administration ou, le cas échéant, le directoire de l'organisme d'habitations à loyer modéré définit les immeubles ou ensembles immobiliers où l'expérimentation prévue au dernier alinéa de l'article [L. 445-4](#) est mise en place. Il fixe le taux permettant de calculer la part de ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer au sens de l'article [L. 442-12](#). Le taux doit être compris entre 10 % et 25 %. Le loyer diminué du montant de l'aide personnalisée au logement est au plus égal au produit du taux ainsi fixé par le montant des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer au sens de l'article [L. 442-12](#) à concurrence de 120 % du plafond de ressources en vigueur pour l'attribution du logement, seuil à partir duquel vient s'ajouter le supplément de loyer de solidarité mentionné à l'article [L. 441-3](#).

II.-L'expérimentation définie au I s'applique à l'ensemble des locataires des immeubles ou ensembles immobiliers retenus.

III.-Les engagements du cahier des charges de gestion sociale mentionné à l'article [L. 445-1](#) relatifs à l'expérimentation se substituent de plein droit aux engagements de même nature des conventions conclues au titre de l'article [L. 351-2](#).

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'expérimentation, la modification des ressources est prise en compte conformément aux dispositions prévues au dernier alinéa de l'article [R. 441-23](#).

Section 5 : Supplément de loyer de solidarité et convention d'utilité sociale

Art. R*445-12 ➡ *Le supplément de loyer de solidarité n'est pas applicable, dans le respect des orientations du programme local de l'habitat prises en application de l'article L. 441-3-1, aux immeubles ou ensembles immobiliers faisant l'objet de dérogations aux plafonds de ressources mentionnées aux I et II de l'article R. 445-8.*

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

Art. R*445-13 ➡ *L'organisme d'habitations à loyer modéré porte sur la quittance de chaque locataire le montant du loyer maximal applicable à son logement.*

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

Art. R*445-14 ➡ *Le dispositif de modulation du supplément de loyer de solidarité prévu à l'article L. 445-1 est applicable dans les conditions fixées à l'article R. 441-21-1.*

Nota : Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 art 14 : les présentes dispositions entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (01/01/2010).

Titre V : Contrôle, redressement des organismes et garantie de l'accession sociale à la propriété.

Chapitre Ier : Contrôle.

Section 1 : Contrôle à l'initiative de l'Etat.

Art. R451-1 ➡ *Le contrôle prévu à l'article L. 451-1 est exercé par le ministre chargé du logement et par le ministre chargé de l'économie.*

Art. R451-2 ➡ *Les agents de l'Etat chargés d'effectuer les contrôles sur place sont habilités à cet effet soit par arrêté du ministre chargé du logement, soit par arrêté du ministre chargé de l'économie, soit par arrêté du ministre chargé du budget. L'arrêté fixe la durée de l'habilitation.*

Il peut être mis fin à l'habilitation pour raison de service. Il peut aussi y être mis fin en raison du comportement de l'agent dans l'exercice de ses fonctions, après que cet agent a été mis à même de présenter ses observations.

Les arrêtés relatifs aux habilitations sont publiés au Journal officiel de la République française.

Art. R451-3 ➡ *Lorsqu'un organisme doit faire l'objet d'un contrôle sur place, son président ou dirigeant en est averti. L'avertissement mentionne que l'organisme a la faculté de se faire assister de tout conseil de son choix pendant le déroulement du contrôle sur place.*

L'avertissement est notifié au président ou dirigeant de l'organisme soit par pli recommandé adressé au siège social de l'organisme avec demande d'avis de réception postal, soit par remise à ce siège contre récépissé.

Les opérations de contrôle sur place ne peuvent être engagées qu'à l'expiration d'un délai de huit jours. Ce délai commence à courir le lendemain du jour de la notification du pli contenant l'avertissement. En cas de notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, ce délai a pour point de départ le lendemain du jour de la présentation du pli au siège de l'organisme.

Lorsque l'urgence le justifie, le ministre chargé du logement peut décider que les opérations de contrôle sur place seront engagées une heure après la remise de l'avertissement. Il est fait mention de cette décision dans l'avertissement qui est notifié à l'organisme.

Art. R451-4 ➡ *En application du septième alinéa de l'article L. 451-1, les agents chargés du contrôle sur place ont accès à tous fichiers ou dossiers ainsi qu'à tous documents, renseignements ou justificatifs et peuvent en prendre ou en demander copie aux frais de l'organisme. Si ces données sont conservées sur des supports informatiques, ils*

peuvent demander qu'elles soient transcrites dans des documents utilisables pour des besoins du contrôle. Ils ont aussi accès aux logiciels qui permettent de les traiter.

Art. R451-5 → Lorsque le contrôle s'est conclu par un rapport, celui-ci est notifié au président ou dirigeant de l'organisme soit par pli recommandé adressé au siège social de l'organisme avec demande d'avis de réception postal, soit par remise à ce siège contre récépissé.

Dans le délai d'un mois commençant à courir le lendemain du jour de la notification du rapport, le président ou le dirigeant de l'organisme contrôlé peut adresser des observations écrites à la personne qui lui a communiqué celui-ci. En cas de notification de ce rapport par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, ce délai commence à courir le lendemain du jour de la présentation du pli au siège de l'organisme. La date limite au-delà de laquelle ces observations ne seront pas prises en considération pour rédiger le rapport définitif mentionné à l'article R. 451-6 est déterminée conformément aux prescriptions de l'article 16 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000.

Art. R*451-6 → Le rapport définitif de contrôle comprend le rapport mentionné à l'article R. 451-5, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés au même article et, en tant que de besoin, les réponses qui y ont été apportées par le contrôleur.

Le rapport définitif est adressé au président ou dirigeant de l'organisme, au ministre chargé du logement, au ministre chargé de l'économie et au préfet du département du siège de l'organisme.

Le président du directoire, le président du conseil de surveillance, le président du conseil d'administration ou de l'organe délibérant est tenu de communiquer immédiatement le rapport définitif à chaque membre de ces instances et d'inscrire son examen à la plus proche réunion pour être soumis à délibération. La délibération est adressée dans les quinze jours suivant son adoption au préfet du département du siège de l'organisme.

Art. R*451-7 → La mise en demeure mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 451-1 est effectuée par le préfet du département du siège de l'organisme. L'organisme informe le préfet des suites données à la mise en demeure.

Lorsque la mise en demeure concerne l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale mentionnée à l'article L. 631-11, le préfet du département d'implantation de la résidence en transmet une copie au propriétaire de la résidence. Le préfet informe le propriétaire des suites données par l'exploitant à la mise en demeure. Si l'exploitant ne rectifie pas, dans le délai déterminé par l'administration, les défaillances et carences constatées à l'occasion du contrôle, la clause de résiliation du contrat de louage ou mandat conclu entre le propriétaire et l'exploitant peut être mise en œuvre en application de l'article R. 631-16 ; dans ce cas, le préfet retire l'agrément de l'exploitant. Le retrait de cet agrément est également prononcé par le préfet si le propriétaire s'abstient de mettre en œuvre cette clause de résiliation. Dans ce dernier cas, le propriétaire concerné doit être mis en mesure de présenter ses observations préalablement au retrait d'agrément.

Lorsque le propriétaire et l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale sont la même personne morale et que cette personne morale ne rectifie pas, dans le délai déterminé par l'administration, les défaillances et carences constatées à l'occasion du contrôle, le préfet, après avoir reçu les observations de la personne morale concernée, retire l'agrément qu'il a donné à l'exploitant de la résidence en application de l'article R. 631-14.

Le propriétaire de la résidence prend les dispositions nécessaires pour assurer le respect des engagements pris au titre des articles R. 631-22 à R. 631-26 ainsi que la continuité de l'exploitation de la résidence au bénéfice des occupants de celle-ci, et propose, dans les trois mois suivant la notification du retrait de l'agrément mentionné dans les deux alinéas ci-dessus, l'agrément d'un nouvel exploitant en application des dispositions de l'article R. 631-14.

Section 2 : Infractions aux règles d'attribution et d'affectation.

Art. R*451-8 → I. - En cas d'infraction aux règles d'attribution ou d'affectation des logements prévues par le présent code, le préfet du département du lieu de situation du local notifie au président ou dirigeant de l'organisme les griefs formulés contre ce dernier et l'invite à présenter ses observations écrites. La notification est faite soit par pli recommandé adressé au siège social de l'organisme avec demande d'avis de réception postal, soit par remise à ce siège contre récépissé.

Dans le délai d'un mois commençant à courir le lendemain du jour de la notification mentionnée ci-dessus, le président ou le dirigeant de l'organisme peut adresser des observations écrites au préfet. La date limite au-delà de laquelle celles-ci ne sont pas prises en considération est déterminée conformément aux prescriptions de l'article 16 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000. Dans le même délai, le président ou le dirigeant de l'organisme peut

demander à présenter des observations orales, en se faisant assister, le cas échéant, par un conseil de son choix ou en se faisant représenter.

II. - Les sanctions prévues au second alinéa de l'article L. 451-2-1 sont, s'il y a lieu, prononcées par arrêté du préfet. Elles donnent lieu à l'émission d'un titre de perception exécutoire, établi par le préfet et recouvré au profit de l'Etat par les comptables du Trésor, selon les modalités prévues pour les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Section 3 : Contrôle à la demande des départements et des communes

Art. R*451-9 → Indépendamment des mesures de contrôle prévues à l'article R. 451-1, les départements et les communes peuvent faire contrôler les opérations et les écritures des organismes d'habitations à loyer modéré dont ils ont garanti les emprunts.

Ce contrôle est exercé par les agents désignés à cet effet par le préfet.

Les rapports établis par ces agents sont communiqués au président de l'organisme. Copie de ces rapports et de la réponse du président est transmise au ministre chargé du logement ainsi qu'au ministre chargé de l'économie.

Section 4 : Avis préalable à certaines opérations immobilières

Art. R*451-10 → L'avis prévu à l'article L. 451-5, qui porte sur la valeur vénale du bien immobilier, est donné par le trésorier-payeur général.

Cet avis doit être formulé dans le délai d'un mois à compter de la date de la réception d'une demande d'avis en état, à défaut de quoi, il peut être procédé à la réalisation de l'opération.

Chapitre II : Caisse de garantie du logement locatif social et redressement des organismes.

Section 1 : Dispositions générales

Art. R452-1 → La caisse de garantie du logement locatif social, établissement public national à caractère administratif, est placée sous la tutelle conjointe du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie. La caisse doit, en application des articles L. 511-1 et L. 511-9 du Code monétaire et financier, être agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel. Le siège de la caisse est fixé par le conseil d'administration à Paris ou dans un département limitrophe.

Art. R452-2 → La caisse dont l'objet et les missions sont définis à l'article L. 452-1 du présent code remplit une mission d'intérêt public au sens de l'article L. 516-1 du Code monétaire et financier.

Art. R452-3 → La garantie de la caisse ne peut être accordée qu'à des prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignations en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration des logements locatifs sociaux. La liste des catégories dont relèvent ces prêts et de leurs bénéficiaires ainsi que les règles de fonctionnement, de dotation et de solvabilité du fonds de garantie sont déterminées par arrêté conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du budget.

Section 2 : Organisation et administration

Art. R452-4 → La caisse est administrée par un conseil d'administration et dirigée par un directeur général.

Art. R452-5 → Le conseil d'administration de la caisse comprend, outre le directeur général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, neuf administrateurs nommés par arrêté conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du budget :

- deux représentants du ministre chargé du logement ;

- un représentant du ministre chargé de l'économie ;
- un représentant du ministre chargé du budget ;
- trois représentants de l'union mentionnée à l'article L. 452-2, désignés par elle ;
- un représentant de la Fédération nationale des sociétés d'économie mixte, désigné par cette fédération ;
- une personnalité qualifiée désignée, à raison de ses compétences dans le domaine du logement, par le ministre chargé du logement après avis des représentants de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré.

Les administrateurs sont nommés pour une durée de trois ans. Leur mandat est renouvelable.

Les administrateurs qui, en cours de mandat, n'occupent plus les fonctions à raison desquelles ils ont été désignés sont réputés démissionnaires.

En cas de vacance, pour quelque cause que ce soit, le conseil d'administration est complété dans le délai d'un mois à compter de la constatation de la vacance. Les nouveaux administrateurs sont nommés selon les mêmes modalités que ceux qu'ils remplacent et pour la durée du mandat restant à courir.

Art. R452-6 ➡ Le conseil d'administration élit en son sein un président parmi les représentants de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré. Il est élu pour la durée de son mandat d'administrateur. En cas d'empêchement du président du conseil d'administration, ses fonctions sont exercées par un des représentants du ministre chargé du logement que le ministre désigne à cet effet.

La même règle s'applique en cas de vacance de la présidence. L'élection du nouveau président doit intervenir dans le délai d'un mois.

Le président convoque le conseil d'administration et fixe l'ordre du jour.

Lorsque le président le demande en séance, une seconde délibération est de droit. La seconde délibération doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la demande. A défaut, la délibération initiale est réputée confirmée.

Art. R452-7 ➡ Le conseil d'administration se réunit au moins trois fois par an. Il se réunit de droit dans le délai de deux mois à la demande de deux administrateurs ou à la demande conjointe du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du budget, sur un ordre du jour que les demandeurs déterminent.

Art. R452-8 ➡ Un administrateur absent peut donner mandat à un autre administrateur de le représenter au conseil d'administration. Un administrateur ne peut détenir plus d'un mandat.

Le conseil d'administration ne délibère valablement que lorsque la moitié des administrateurs sont présents ou représentés. Le conseil d'administration prend ses décisions à la majorité des voix des administrateurs présents ou représentés.

Art. R452-9 ➡ Le directeur général participe aux séances du conseil d'administration avec voix consultative. Il peut être accompagné d'agents de la caisse dont il juge la présence utile.

Le directeur général de la comptabilité publique ou son représentant, le chef de la mission interministérielle d'inspection du logement social ou son représentant et l'agent comptable assistent aux séances du conseil d'administration avec voix consultative.

Des experts, notamment issus des organisations professionnelles représentant les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, peuvent être appelés par le président à participer aux séances du conseil d'administration avec voix consultative.

Art. R452-10 ➡ Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de la caisse. Il détermine les orientations de son activité, en particulier en matière de maîtrise des risques liés aux garanties et aux concours financiers à la prévention et au redressement, d'attribution des garanties des prêts au logement locatif social et d'attribution des concours financiers à la prévention et au redressement. Il fixe les orientations générales relatives à l'octroi des concours financiers destinés à favoriser la réorganisation des organismes d'habitations à loyer modéré ou des sociétés d'économie mixte et leur regroupement.

Il est notamment compétent pour :

1° Adopter le budget et ses modifications ;

2° Arrêter les comptes annuels ;

3° Donner un avis sur le taux de la cotisation, le montant des réductions prévues à l'article L. 452-4 et sur la fraction des cotisations additionnelles affectée au versement d'une contribution à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ;

4° Décider des emprunts ;

5° Décider des remises gracieuses et admissions en non-valeur ;

- 6° Décider du placement des fonds de la caisse dans les limites et conditions fixées par le règlement comptable et financier ;
- 7° Prendre toutes décisions afférentes à l'exécution des contrats auxquels donnent lieu les interventions de la caisse, notamment l'octroi de délais et l'action en justice ;
- 8° Fixer la rémunération perçue par la caisse en contrepartie des garanties qu'elle accorde et les conditions d'octroi de ces garanties ;
- 9° Statuer sur les demandes de garantie ;
- 10° Fixer les conditions d'octroi des concours financiers aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte en vue de contribuer à leur redressement ou à la prévention de leurs difficultés financières ;
- 11° Statuer sur les demandes de concours financiers mentionnés au 10° ci-dessus ;
- 12° Attribuer les subventions mentionnées au cinquième alinéa de l'article [L. 452-1](#), en fixant les contreparties demandées aux bénéficiaires ;
- 13° Délibérer sur le rapport annuel de gestion du directeur général ;
- 14° Délibérer sur le rapport annuel du directeur général relatif à la mesure et à la surveillance des risques auxquels la caisse est exposée ;
- 15° Procéder à l'examen de l'activité et des résultats du contrôle interne ;
- 16° Délibérer sur le compte rendu du comité d'audit, désigner les membres de ce comité, en fixer les modalités de fonctionnement ainsi que les conditions dans lesquelles les commissaires aux comptes et toute personne appartenant à la caisse sont associés à ses travaux ;
- 17° Délibérer lorsque le commissaire du Gouvernement le saisit en cas de difficultés ou lui adresse une recommandation ;
- 18° Désigner le ou les commissaires aux comptes et délibérer sur leurs rapports ; 19° Fixer les modalités d'octroi des concours financiers attribués au titre du fonds mentionné à l'article [L. 452-1-1](#) dans les conditions définies à l'article [R. 452-24-1](#) ; 20° Statuer sur les demandes de concours financiers mentionnés au 19° ci-dessus.
- Le conseil d'administration arrête son règlement intérieur.

Le conseil d'administration peut déléguer, dans les conditions et limites qu'il fixe, tout ou partie des attributions mentionnées aux 5°, 6° et 7° du présent article au directeur général.

Le conseil d'administration peut déléguer, dans les conditions et limites qu'il fixe, tout ou partie des attributions mentionnées au 9° du présent article au directeur général. Il fixe les cas dans lesquels le directeur général statue sur avis conforme du comité des aides prévu à l'article [R. 452-16](#).

Le conseil d'administration peut déléguer, dans les conditions et limites qu'il fixe, tout ou partie des attributions mentionnées au 11° du présent article au directeur général statuant sur avis conforme de ce comité des aides.

[Art. R452-11](#) ➡ Le conseil d'administration est assisté d'un comité d'audit composé de trois membres. Sous la responsabilité du conseil d'administration, le comité d'audit est notamment chargé de vérifier la clarté des informations fournies, de porter une appréciation sur la pertinence des méthodes comptables et sur la qualité du contrôle interne, et de faire toutes propositions tendant à l'amélioration de ce dernier.

Le comité d'audit rend compte de ses travaux au conseil.

[Art. R452-12](#) ➡ Les délibérations du conseil d'administration relatives au budget et ses modifications ainsi qu'au compte financier sont soumises à l'approbation du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du budget. Elles deviennent exécutoires dans les conditions fixées à l'article [1er](#) du décret n° 99-575 du 8 juillet 1999 relatif aux modalités d'approbation de certaines décisions financières des établissements publics de l'Etat.

Les délibérations du conseil d'administration relatives aux subventions mentionnées au cinquième alinéa de l'article [L. 452-1](#) deviennent exécutoires après approbation expresse par le ministre chargé du logement et le ministre chargé de l'économie.

Les décisions de la commission prévue à l'article [L. 452-2-1](#), dénommée commission de réorganisation, relatives à des conventions entre la caisse et l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ou les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ou la fédération groupant les sociétés d'économie mixte sont soumises à la même procédure.

Les délibérations du conseil d'administration décidant de recourir à l'emprunt deviennent exécutoires après approbation expresse par le ministre chargé de l'économie.

Art. R452-13 ➡ Le directeur général de la caisse est nommé, pour une durée de trois ans renouvelable, par arrêté conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du budget, après avis du président du conseil d'administration.

Les fonctions de directeur général sont incompatibles avec celles de membre du conseil d'administration et du comité d'audit.

Le directeur général ne peut prendre ou conserver aucun intérêt, occuper aucune fonction ni dans les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, ni dans les associations ou organismes, quel qu'en soit le statut, exerçant une activité de construction ou de gestion de logements locatifs sociaux, ni dans l'union, les fédérations et associations mentionnées à l'article L. 452-1.

Art. R452-14 ➡ Le directeur général dirige la caisse. A ce titre :

1° Il prépare les décisions du conseil d'administration et de la commission et donne son avis sur l'ordre du jour des séances ;

2° Il exécute les décisions du conseil d'administration et de la commission et peut, à cette fin, recevoir les délégations nécessaires du conseil d'administration ;

3° Il instruit les demandes de garantie et les demandes de concours financier ;

4° Il recrute le personnel et a autorité sur lui ;

5° Il passe les contrats ;

6° Il représente la caisse en justice et dans tous les actes de la vie civile. Dans les rapports avec les tiers, il engage la caisse pour tout acte entrant dans son objet ;

7° Il est l'ordonnateur des dépenses et des recettes de la caisse ;

8° Il crée des régies d'avances et des régies de recettes, sur avis conforme de l'agent comptable ;

9° Il est le responsable du contrôle interne. A ce titre, il élabore et tient à jour les manuels de procédures relatifs aux différentes activités de la caisse et la documentation qui précise les moyens destinés à assurer le bon fonctionnement du contrôle interne. Il établit un rapport annuel relatif aux conditions dans lesquelles le contrôle interne est assuré ;

10° Il établit un rapport annuel relatif à la mesure et à la surveillance des risques auxquels la caisse est exposée et un rapport de gestion.

Le directeur général peut déléguer sa signature à des agents de la caisse dans les conditions et limites qu'il détermine. Il en informe le conseil d'administration.

Art. R452-15 ➡ Le directeur général propose l'ordre du jour des séances du comité des aides. Il y rapporte les dossiers et les projets d'attribution de concours financiers. Il peut être accompagné d'agents de la caisse dont il juge la présence utile.

Art. R452-16 ➡ Le comité des aides comprend le président du conseil d'administration et sept autres membres nommés à raison :

- de deux par le ministre chargé du logement, dont l'un ayant la qualité d'administrateur ;

- d'un par le ministre chargé de l'économie ;

- (alinéa abrogé).

- de trois par le président de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ;

- d'un par le président de la Fédération nationale des sociétés d'économie mixte.

Les membres du comité des aides sont nommés pour une durée de trois ans. Leur mandat est renouvelable.

Les membres du comité des aides qui, en cours de mandat, n'occupent plus les fonctions à raison desquelles ils ont été désignés sont réputés démissionnaires.

En cas de vacance, pour quelque cause que ce soit, le comité des aides est complété dans le délai d'un mois à compter de la constatation de la vacance. Les nouveaux membres sont nommés selon les mêmes modalités que ceux qu'ils remplacent et pour la durée du mandat restant à courir.

Le comité des aides est présidé par le président du conseil d'administration. En cas de vacance de la présidence ou d'empêchement du président du conseil d'administration, la présidence du comité des aides est exercée par un des représentants du ministre chargé du logement ayant la qualité d'administrateur et que le ministre désigne à cet effet. Un membre du comité des aides absent peut donner mandat à un autre membre de le représenter à ce comité. Un membre ne peut détenir plus d'un mandat.

Le comité des aides ne délibère valablement que lorsque cinq au moins de ses membres sont présents ou représentés.

Le comité des aides rend ses avis à l'unanimité des membres présents ou représentés.

Nota : Décret n° 2009-632 du 6 juin 2009 article 1 : Les dispositions réglementaires instituant les commissions administratives à caractère consultatif dont la liste est annexée au présent décret sont prorogées pour une durée de cinq ans (Comité des aides de la Caisse de garantie du logement locatif social).

Art. R452-16-1 ➡ Le directeur général de la comptabilité publique ou son représentant, le chef de la mission interministérielle d'inspection du logement social ou son représentant et l'agent comptable participent aux séances du comité des aides avec voix consultative.

Des experts, notamment issus des organisations professionnelles représentant les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, peuvent être appelés à participer aux séances du comité des aides avec voix consultative par le président ou par le directeur général.

Art. R452-17 ➡ La commission de réorganisation est présidée par le président du conseil d'administration et comprend neuf autres membres nommés à raison :

- de deux par le ministre chargé du logement ;
- d'un par le ministre chargé de l'économie ;
- de quatre par le président de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, dont l'un est désigné pour remplacer le président de la commission en cas d'empêchement ou de vacance de la présidence ;
- d'un par le président de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte ;
- d'un désigné par le directeur général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

Les membres de la commission sont nommés pour une durée de trois ans. Leur mandat est renouvelable.

Les membres de la commission qui, en cours de mandat, n'occupent plus les fonctions en raison desquelles ils ont été désignés sont réputés démissionnaires.

En cas de vacance, pour quelque cause que ce soit, la commission est complétée dans le délai d'un mois à compter de la constatation de la vacance. Les nouveaux membres sont nommés selon les mêmes modalités que ceux qu'ils remplacent et pour la durée du mandat restant à courir.

La commission ne délibère valablement que si la moitié des membres sont présents ou représentés. Un membre absent peut donner mandat à un autre membre de le représenter à la commission. Un membre ne peut détenir plus d'un mandat.

La commission prend ses décisions à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

La commission rend compte de ses décisions au conseil d'administration au moins une fois par an.

Art. R452-17-1 ➡ Le président convoque la commission et fixe l'ordre du jour. La commission statue dans le cadre des orientations générales déterminées par le conseil d'administration. Elle fixe les conditions d'octroi des concours financiers et établit, à cette fin, ses règles de procédure.

Le directeur général prépare et exécute les décisions de la commission. Il donne son avis sur l'ordre du jour des séances et y participe avec voix consultative. Il peut être accompagné d'agents de la caisse dont il juge la présence nécessaire.

Art. R452-17-2 ➡ Le directeur général de la comptabilité publique ou son représentant, le chef de la mission interministérielle d'inspection du logement social ou son représentant et l'agent comptable assistent aux séances de la commission avec voix consultative. Des experts peuvent être appelés par le président à participer aux séances.

Art. R452-18 ➡ Les membres du conseil d'administration, de la commission de réorganisation du comité des aides et du comité d'audit, les personnes participant à leurs séances et les personnes qui, à un titre quelconque, participent à la direction ou à la gestion de la caisse ou qui sont employées par elle, sont tenus au secret professionnel dans les conditions et sous les peines prévues à l'article L. 511-33 du Code monétaire et financier.

Art. R452-19 ➡ Les fonctions de président du conseil d'administration, de membre du conseil d'administration, du comité des aides et du comité d'audit sont gratuites. Les frais de déplacement et de séjour des membres du conseil d'administration, de la commission de réorganisation du comité des aides et du comité d'audit ne sont pas remboursés.

Les membres du conseil d'administration, de la commission de réorganisation du comité des aides et du comité d'audit ne peuvent en aucun cas prêter leur concours à titre onéreux à la caisse.

Art. R452-20 ➡ Les membres du conseil d'administration, de la commission de réorganisation et du comité des aides doivent déclarer au commissaire du Gouvernement les intérêts qu'ils ont et les fonctions qu'ils occupent dans les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, dans les associations ou organismes, quel qu'en soit le statut, exerçant une activité de construction ou de gestion de logements locatifs sociaux, et dans les associations mentionnées à l'article L. 452-1.

Ces déclarations sont communiquées au conseil d'administration, et aux commissaires aux comptes.

Section 3 : Régime financier

Art. R452-21 ➔ La caisse est soumise au régime financier et comptable défini par le décret n° 53-1227 du 10 décembre 1953 modifié relatif à la réglementation comptable applicable aux établissements publics nationaux à caractère administratif et le décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 modifié portant règlement général sur la comptabilité publique.

Le compte financier peut comprendre plusieurs sections.

Le plan comptable est adapté au caractère d'établissement de crédit de la caisse.

Un arrêté conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du budget fixe le règlement comptable et financier de la caisse.

Art. R452-22 ➔ L'agent comptable de la caisse est nommé par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé du budget.

Art. R452-23 ➔ Par dérogation au décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 modifié portant règlement général sur la comptabilité publique, les fonds de la caisse peuvent être déposés auprès de la Caisse des dépôts et consignations ou de tout établissement de crédit. Ils peuvent être placés en valeurs d'Etat ou en valeurs garanties par l'Etat et, dans les limites et conditions fixées par le règlement comptable et financier, en valeurs non garanties par l'Etat. Le produit de ces placements est affecté au financement des dépenses incombant à la caisse.

Art. R452-24 ➔ Les ressources de la caisse comprennent les ressources énumérées à l'article L. 452-3 et, d'une manière générale, toutes les recettes autorisées par les lois et règlements.

Les dépenses de la caisse comprennent toutes celles nécessaires à son activité.

Art. R452-24-1 ➔ Les concours financiers attribués au titre du fonds prévu à l'article L. 452-1-1 financent, dans la limite des ressources de ce fonds, des projets présentés par les organismes bénéficiaires des concours prévus au deuxième alinéa de l'article L. 452-1, visant à la réalisation soit d'opérations de réhabilitation et de travaux destinés à l'amélioration de la qualité de service des logements locatifs sociaux, soit d'opérations programmées dans les zones A et B1 définies pour l'application de l'article 2 terdecies B de l'annexe III au Code général des impôts et pouvant bénéficier des subventions mentionnées au premier alinéa de l'article R. 331-14 et à l'article R. 372-7.

Art. R452-25 ➔ Le taux de la cotisation et le montant des réductions prévus à l'article L. 452-4 sont fixés par arrêté du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du budget après avis du conseil d'administration de la caisse. En application de l'article L. 452-5, un arrêté du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie fixe le modèle des déclarations nécessaires à l'établissement des cotisations et du prélèvement prévus aux articles L. 452-4, L. 452-4-1 et L. 423-14.

Art. R452-25-1 ➔ Pour le calcul de la différence entre produits et charges de l'exercice entrant dans l'établissement de l'autofinancement net servant d'assiette à la part variable de la cotisation additionnelle prévue au b de l'article L. 452-4-1 ne sont pas pris en compte, outre les dotations aux amortissements et provisions et leurs reprises : -la quote-part des subventions d'investissement réintégrables dans les résultats de l'exercice ; -les produits et charges afférents à la cession ou à la mise au rebut d'immobilisations ; -les subventions reçues au titre d'un protocole de redressement conclu en application du deuxième alinéa de l'article L. 452-1 ; -les subventions publiques versées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine au titre de l'équilibre des opérations de démolitions réalisées en application du quatrième alinéa de l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine modifiée ; -les indemnités d'assurance reçues à la suite de sinistres ayant conduit à la destruction accidentelle d'immobilisations corporelles en cas de catastrophe naturelle ou technologique ainsi que des dommages consécutifs aux tempêtes, ouragans et cyclones en application respectivement des articles L. 125-1, L. 128-1 et L. 122-7 du Code des assurances. Pour le calcul de l'autofinancement net, les remboursements d'emprunts à déduire de la différence entre produits et charges de l'exercice sont les remboursements en capital. Ceux-ci comprennent s'il y a lieu, lorsque l'organisme a bénéficié d'un prêt visé à l'article 351-2-2 contracté avant le 1er janvier 1997, la variation de la somme mentionnée à cet article, dans la mesure strictement nécessaire à la déduction des annuités d'emprunt effectivement dues au cours de l'exercice au titre de ce contrat de prêt.

Art. R452-25-2 ➔ Lorsque le contrôle des cotisations et du prélèvement prévus aux articles [L. 452-4](#), [L. 452-4-1](#) et [L. 423-14](#) a lieu sur place, il est effectué par la mission interministérielle d'inspection du logement social dans les conditions prévues aux articles [R. 451-1](#) à [R. 451-6](#) sous réserve des dispositions ci-après. Avant le début de l'intervention sur place, un avis est adressé au redevable soit par pli recommandé adressé au siège social de l'organisme avec demande d'avis de réception postal, soit par remise à ce siège contre récépissé. L'avis mentionne les années sur lesquelles porte le contrôle et indique que le redevable a la faculté de se faire assister par un conseil de son choix.

Les opérations de contrôle sur place ne peuvent être engagées qu'à l'expiration d'un délai de huit jours ayant pour point de départ le lendemain du jour soit de la remise contre récépissé du pli contenant l'avis soit, en cas de pli recommandé, de la réception de ce pli ou, à défaut, de l'expiration du délai de mise en instance prévu par la réglementation postale.

Les agents de la mission interministérielle consignent leurs constatations dans un rapport particulier. Après avoir recueilli les observations de l'organisme contrôlé selon les modalités prévues à l'article [R. 451-5](#), ils rédigent un rapport définitif de contrôle dans la forme prévue au premier alinéa de l'article [R. 451-6](#) et le transmettent à la caisse qui lui donne la suite utile. Ce rapport contient l'ensemble des éléments nécessaires, en droit et en fait, pour permettre à la caisse d'adresser à cet organisme une proposition de rectification. La mission transmet toute information utile à la caisse, en particulier lorsque celle-ci est partie à une procédure contentieuse consécutive à un contrôle sur place.

Art. R452-25-3 ➔ Lorsque la procédure prévue à l'article [L. 57](#) du [Livres des procédures fiscales](#) est mise en oeuvre, la proposition de rectification des cotisations et du prélèvement prévus aux articles [L. 452-4](#), [L. 452-4-1](#) et [L. 423-14](#) ainsi que la réponse aux observations de l'organisme contrôlé sont signées par le directeur général de la caisse ou, par délégation, par un agent de la caisse, dûment habilité, appartenant à un corps de catégorie A de la fonction publique de l'Etat ou de niveau équivalent. Lorsque l'organisme n'a pas déposé dans le délai légal les déclarations nécessaires à l'établissement des cotisations et du prélèvement prévus aux articles [L. 452-4](#), [L. 452-4-1](#) et [L. 423-14](#) et n'a pas régularisé sa situation dans les trente jours de la notification d'une première mise en demeure, il est taxé d'office aux cotisations et au prélèvement mentionnés aux articles [L. 452-4](#), [L. 452-4-1](#) et [L. 423-14](#) selon les modalités prévues à l'article [L. 76](#) du [Livres des procédures fiscales](#). La notification est signée par le directeur général de la caisse ou, par délégation, par un agent de la caisse, dûment habilité, appartenant à un corps de catégorie A de la fonction publique de l'Etat ou de niveau équivalent.

Art. R452-25-4 ➔ Le droit de reprise de la caisse s'exerce dans les conditions prévues à l'article [L. 176](#) du [Livres des procédures fiscales](#).

Art. R452-25-5 ➔ Les cotisations supplémentaires et les pénalités correspondantes prévues aux articles [1727](#) et suivants du [Code général des impôts](#) sont recouvrées au moyen d'un titre rendu exécutoire par le directeur général de la caisse ou, par délégation, par un agent de la caisse, dûment habilité, appartenant à un corps de catégorie A de la fonction publique de l'Etat ou de niveau équivalent.

Art. R452-25-6 ➔ Les réclamations relatives aux cotisations et au prélèvement prévus aux articles [L. 452-4](#), [L. 452-4-1](#) et [L. 423-14](#) sont présentées et instruites comme en matière de taxe sur la valeur ajoutée sous réserve des dispositions ci-après. Les réclamations relatives à l'assiette des cotisations sont adressées au directeur général de la caisse.

Les réclamations relatives à leur recouvrement sont adressées à l'agent comptable de la caisse.

Art. R452-25-7 ➔ Les contestations relatives aux cotisations et au prélèvement prévus aux articles [L. 452-4](#), [L. 452-4-1](#) et [L. 423-14](#) sont portées devant le tribunal administratif.

Section 4 : Contrôle externe

Art. R452-26 ➔ La caisse est soumise au contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel, qui s'exerce dans les conditions déterminées au chapitre III du titre Ier du livre VI du [Code monétaire et financier](#).

Art. R452-27 ➔ En application de l'article [L. 511-32](#) du [Code monétaire et financier](#), la caisse est dotée d'un commissaire du Gouvernement, qui est nommé et exerce ses fonctions dans les conditions que déterminent les articles [D. 615-1](#) et suivants du [Code monétaire et financier](#).

Le commissaire du Gouvernement veille notamment à ce que la caisse respecte les dispositions législatives et réglementaires qui la régissent et exerce son activité en conformité avec la mission d'intérêt public qui lui a été confiée. A cette fin, il peut saisir le conseil d'administration en cas de difficultés et lui adresser des recommandations. Le commissaire du Gouvernement peut s'opposer à toute délibération ou décision engageant la caisse dans la mise en oeuvre de sa mission d'intérêt public et demander une seconde délibération. Il dispose à cet effet d'un délai de quinze jours. Sa demande doit être motivée. Si, après une seconde délibération, le désaccord subsiste, le commissaire du Gouvernement peut opposer un refus motivé à cette décision. Il a accès aux séances du conseil d'administration, de la commission de réorganisation du comité des aides et du comité d'audit.

Art. R452-28 → Le ou les commissaires aux comptes de la caisse sont désignés et exercent leur contrôle dans les conditions et pour la durée que déterminent les articles L. 511-38 et L. 511-39 du *Code monétaire et financier*.

Chapitre III : Garantie des opérations d'accès à la propriété.

Art. R453-1 → La convention de garantie, prévue à l'article L. 453-1, couvre exclusivement les risques financiers encourus par l'organisme d'habitations à loyer modéré dans les opérations de promotion et de vente d'immeubles d'habitation, pouvant comporter à titre accessoire des locaux commerciaux ou professionnels, effectués directement par lui ou indirectement par le biais de sociétés civiles constituées sous son égide, portant sur :

- la vente d'immeubles à construire ;
- la vente d'immeubles neufs achevés ;
- l'acquisition d'immeubles en vue de leur revente après réalisation de travaux d'amélioration ;
- la vente de parts de sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées et de parts de sociétés civiles coopératives de construction ;
- la location-accession d'immeubles neufs achevés ou en construction.

La convention de garantie ne couvre pas les risques financiers encourus dans les opérations de vente de locaux commerciaux ou professionnels, accessoires à des programmes de logements locatifs.

Art. R453-2 → La convention de garantie fixe l'encours maximum prévisionnel de production en accession à la propriété de l'organisme d'habitations à loyer modéré à garantir. L'encours de production en accession s'entend comme la somme du prix d'achat des terrains majoré des frais annexes y afférents pour les opérations non encore lancées par ordre de service et du prix de revient des opérations lancées par ordre de service, déduction faite du montant des ventes effectuées par acte notarié et de 80 % du montant des réservations signées n'ayant pas encore donné lieu à un acte de vente. L'ensemble des montants est considéré hors taxes.

Pour la location-accession, le pourcentage prévu à l'alinéa précédent est égal à 95 % et s'applique pendant la période préalable à la levée de l'option, au montant du prix de vente mentionné dans le contrat régi par l'article 5 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière. Toutefois, les opérations de location-accession bénéficiant de la décision d'agrément mentionnée au I de l'article R. 331-76-5-1 ne sont intégrées dans l'encours de production que jusqu'à l'obtention du prêt mentionné au I de l'article R. 331-76-5-1, et uniquement à hauteur du prix d'achat du terrain majoré des frais annexes y afférents.

Pour les opérations menées dans le cadre de sociétés civiles l'engagement de l'organisme est calculé au prorata de ses parts dans la société et s'applique dans les mêmes conditions qu'aux paragraphes précédents.

Art. R453-3 → La convention de garantie fixe pour la durée de son application les conditions d'engagement de la société de garantie au vu :

- des fonds propres de l'organisme d'habitations à loyer modéré, venant en couverture de l'activité de vente mentionnée au premier alinéa de l'article L. 453-1, qui ne peuvent être inférieurs à 20 % de l'encours de production en accession défini à l'article R. 453-2 ;
- et de la perte sur fonds propres qui s'apprécie en fonction du résultat cumulé de l'organisme sur les cinq derniers exercices comptables relatifs à l'activité de vente susmentionnée.

Nota : Décret 2003-537 art. 2 : Pour l'application des articles R. 453-3 et R. 453-4 I du code de la construction et de l'habitation, le résultat cumulé de l'organisme est effectué, pour les années 2003 à 2007, à partir de l'exercice clos le 31 décembre 2003.

Art. R453-4 ➔ I. - La convention de garantie fixe le seuil déclenchant la mise en oeuvre de la garantie, ce seuil ne pouvant être inférieur à 50 % des fonds propres moyens sur les cinq dernières années venant en couverture de l'activité de vente. Lorsque l'activité de l'organisme est susceptible de présenter des risques spécifiques, la convention indique le seuil majoré déterminé par le conseil d'administration de la société de garantie selon des critères qu'il définit.

II. - La convention de garantie prévoit les conditions dans lesquelles la société de garantie verse, après constat de la perte sur fonds propres et lorsque celle-ci dépasse le seuil de versement défini au I, une fraction de cette perte comprise dans les limites fixées à l'article L. 453-1.

Nota : Décret 2003-537 art. 2 : Pour l'application des articles R. 453-3 et R. 453-4 I du code de la construction et de l'habitation, le résultat cumulé de l'organisme est effectué, pour les années 2003 à 2007, à partir de l'exercice clos le 31 décembre 2003.

Art. R453-5 ➔ La convention de garantie indique les modalités de versement du concours, ainsi que, le cas échéant, de son remboursement, dans des conditions déterminées par le conseil d'administration de la société de garantie, lorsque l'organisme retrouve des moyens financiers suffisants.

Art. R453-6 ➔ La convention de garantie précise par quels moyens la société de garantie apprécie le risque ainsi que les modalités de recours à des experts. La convention précise également les modalités de communication périodique des documents, prévus au dernier alinéa de l'article L. 453-1, à la société de garantie ou aux experts précités.

La convention de garantie fixe, le cas échéant, des conditions plus restrictives d'engagement pour l'activité nouvelle, en cas de pertes apparues au compte de résultat du fait de l'activité de vente ou dans des cas spécifiques déterminés par le conseil d'administration.

Art. R453-7 ➔ I.-La convention de garantie ne peut avoir pour effet de porter l'engagement total de la société, pour l'ensemble des organismes garantis, à un niveau qui atteindrait plus de dix fois le montant de ses capitaux propres, auxquels, le cas échéant, s'ajoute le montant de titres subordonnés à durée indéterminée. L'engagement total de la société est calculé selon la formule suivante : Vous pouvez consulter le tableau dans le JO n° 303 du 30 / 12 / 2007 texte numéro 157 où : -le maximum sur les quatre derniers trimestres de l'encours réel représente la valeur maximale, observée sur les quatre derniers trimestres précédant la date du calcul, de la somme des encours réels totaux déclarés par les organismes garantis ; -la moyenne de l'encours réel sur les quatre derniers trimestres représente la valeur moyenne, sur les quatre derniers trimestres précédant la date du calcul, de la somme des encours réels totaux déclarés par les organismes garantis ; -la moyenne de l'encours réel sur quatre trimestres un an auparavant représente la valeur moyenne, sur les quatre trimestres précédant de un an la date du calcul, de la somme des encours réels totaux déclarés par les organismes garantis ; -l'encours réel au dernier trimestre représente la somme, au dernier trimestre, des encours réels totaux déclarés par les organismes garantis ; -la somme des fonds propres dédiés représente la somme, pour tous les organismes ayant signé une convention de garantie, des fonds propres, tels que définis au 2 de l'annexe au chapitre III du titre V du livre IV du Code de la construction et de l'habitation. L'encours de production en accession est défini à l'article R. 453-2. L'encours réel ressort du tableau de bord périodique visé au 5 de l'annexe au chapitre III du titre V du livre IV du Code de la construction et de l'habitation ; il s'entend comme la valeur du risque lié aux opérations réellement engagées par les organismes ayant signé une convention de garantie. Le conseil d'administration de la société délibérera sur la valeur de son risque, évalué trimestriellement. Il apportera les modifications éventuellement nécessaires aux conditions d'engagement de la garantie. II.-Dans le cadre de sa mission, le commissaire du Gouvernement, mentionné à l'article L. 453-1, peut se faire remettre par la société tout document ou tout rapport d'inspection interne et se faire communiquer tout renseignement nécessaire à son exercice. Il peut demander au ministre chargé du logement ou au ministre chargé des finances de procéder aux contrôles qu'il juge utiles sur la société ou sur tout établissement qui lui est affilié. Il peut s'opposer à toute délibération engageant la société dans la mise en oeuvre de sa mission de garantie et demander une seconde délibération. Il dispose, à cet effet, d'un délai d'un mois, à compter de la date du conseil d'administration ayant adopté la première délibération, pour notifier son opposition à la société. La confirmation de la décision prise en première délibération ne peut être acquise qu'à la majorité des membres composant le conseil d'administration.

Art. R453-8 ➔ La convention de garantie mentionnée au I de l'article L. 453-1 comprend les clauses types qui figurent en annexe au présent chapitre.

Titre VI : Organismes consultatifs.

:

Section 1 : Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Art. R*461-1 ➡ Un Conseil supérieur des habitations à loyer modéré siège auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Outre les cas où son avis doit être recueilli en application de dispositions du présent code, il peut être consulté par le ministre chaque fois que celui-ci l'estime nécessaire.

Art. R461-2 ➡ Le Conseil supérieur des habitations à loyer modéré est composé comme suit : 1° Le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ou son représentant ; 2° Le chef de la mission interministérielle d'inspection du logement social ou son représentant ; 3° Le directeur du Trésor ou son représentant ; 4° Le directeur général de la comptabilité publique ou son représentant ; 5° Le directeur général des collectivités locales ou son représentant ; 6° Le directeur général de la cohésion sociale ou son représentant ; 7° Le directeur général de la Caisse des dépôts et consignations ou son représentant ; 8° Le président de la Fédération nationale des offices publics d'habitations à loyer modéré ou son représentant ; 9° Le président de la Fédération nationale des sociétés anonymes et fondations de l'habitat ou son représentant ; 10° Le président de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré ou son représentant ; 11° Alinéa abrogé ; 12° Le président de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ou son représentant. Le conseil peut, en outre, appeler à participer, avec voix consultative, à ses délibérations, toute personne dont la présence lui paraît utile à l'examen des questions soumises à l'ordre du jour. Le conseil supérieur est placé sous la présidence du directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ou de son représentant. Le président a voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

Art. R461-3 ➡ Le conseil supérieur délibère valablement dès lors que la moitié de ses membres sont présents ou représentés.

Les avis du conseil supérieur sont rendus à la majorité des membres présents ou représentés.

Le secrétariat du conseil est assuré par la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction. Le secrétariat adresse aux membres du conseil les convocations aux réunions huit jours au moins avant la date de celles-ci, sauf urgence. Il établit le compte rendu des débats, qui est annexé aux avis.

Section 2 : Comités régionaux des habitations à loyer modéré.

Art. R461-8 ➡ Il peut être créé des comités régionaux des habitations à loyer modéré dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Titre VII : Dispositions particulières à certaines parties du territoire.

Chapitre Ier : Départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle.

Chapitre II : Départements d'outre-mer.

Art. R472-1 ➡ Les dispositions de la section I du chapitre Ier du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 et aux sociétés d'économie mixte locales pour les logements à usage locatif leur appartenant ou gérés par eux et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

Toutefois, pour l'application des dérogations aux plafonds de ressources prévues à la dernière phrase de l'article R. 441-1-1, la proportion de 65 % est celle des ménages bénéficiant de l'allocation de logement prévue à l'article L. 542-1 du *Code de la sécurité sociale* ou de l'allocation de logement prévue à l'article L. 831-1 du même code.

Les dispositions de la sous-section 1 de la section III du chapitre Ier du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 et aux sociétés d'économie mixte locales pour les logements à usage locatif leur appartenant ou gérés par eux et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat, à l'exception des logements prévus à l'article R. 441-31.

Art. R472-2 → Les dispositions de la section III du chapitre II du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 et aux sociétés d'économie mixte locales pour les logements à usage locatif leur appartenant ou gérés par eux et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

Art. R*472-2-1 → Les dispositions de la section 1 bis du chapitre III du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat. Pour l'application de l'article R. 443-9-1, le bail dont bénéficie l'associé locataire est soumis au régime applicable aux locataires des logements mentionnés au premier alinéa.

Art. R*472-3 → Les dispositions du chapitre V du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 tendant à l'établissement, au financement et à l'exécution de plans d'équipement et de développement des territoires relevant du ministère de la France d'outre-mer et aux sociétés d'économie mixte locales, pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

Pour l'application de ces dispositions :

- la surface utile est la surface financée définie par l'arrêté prévu à l'article R. 372-2 déterminant les caractéristiques techniques à respecter pour bénéficier des subventions de l'Etat ;
- aux articles R. 445-7, R. 445-8 et R. 445-10, les références aux plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 sont remplacées par les références aux plafonds prévus au premier alinéa de l'article R. 372-7. La référence à 60 % de ces plafonds est remplacée par les plafonds de ressources prévus au deuxième alinéa de l'article R. 372-7 ;
- les arrêtés mentionnés aux articles R. 445-9 et R. 445-10 applicables dans les départements d'outre-mer et fixant des plafonds de loyer sont signés conjointement par les ministres chargés de l'outre-mer, de l'économie et des finances, et du logement.

Art. R472-4 → Les plafonds de loyers et de ressources mentionnés au 2° du 1 de l'article L. 472-1-9 sont ceux fixés aux I et II de l'article 46 AG sexdecies de l'annexe III au *Code général des impôts*.

Titre VIII : Dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.

:

Art. R*481-1 → Dans les sociétés d'économie mixte gérant de s logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III du présent code, la commission prévue à l'article L. 441-2, qui attribue nominativement chacun de ces logements lorsqu'ils sont mis ou remis en location, est composée et fonctionne conformément à l'article R. 441-9.

Art. R*481-2 → Pour les sociétés d'économie mixte gérant des logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III du présent code, les dispositions de la section 1 du chapitre Ier du titre IV du

présent livre se substituent, en ce qui concerne ces logements conventionnés, aux dispositions ayant le même objet de la section III du chapitre III du titre V du livre III du présent code (deuxième partie).

Art. R*481-3 ➡ Les contrats des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux sont soumis aux dispositions des articles R. 433-5 à R. 433-23, dans les conditions fixées par ces articles.

Art. R481-4 ➡ Les dispositions de la sous-section 1 de la section III du chapitre Ier du titre IV du présent livre sont applicables aux sociétés d'économie mixte, pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2, à l'exception des logements prévus à l'article R. 441-31.

Art. R*481-5-1 ➡ Les dispositions du chapitre V du titre IV du présent livre sont applicables aux sociétés d'économie mixte, pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2.

Art. D481-5-2 ➡ Tout mandat de gérance de logements qu'accepte une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux est écrit. Le mandat précise notamment :

1° Le ou les immeubles à usage d'habitation sur lesquels porte le mandat ;

2° La durée du mandat et les conditions de sa résiliation éventuelle ;

3° Les pouvoirs de la société mandataire ;

4° Lorsqu'il entre dans les pouvoirs de la société mandataire de recouvrer des recettes ou de procéder à des dépenses :

a) Les conditions dans lesquelles les fonds nécessaires aux dépenses sont mis à disposition de la société mandataire ;

b) Les conditions dans lesquelles les sommes encaissées par la société mandataire pour le compte du mandant sont reversées à ce dernier ;

c) Dans le cas où le mandant est doté d'un comptable public, le plafond du montant de l'avance permanente dont peut disposer la société mandataire ;

5° La rémunération de la société mandataire et ses modalités de règlement par le mandant ;

6° La périodicité trimestrielle ou semestrielle de la reddition des comptes et ses modalités.

Art. D481-5-3 ➡ Avant l'exécution du mandat, la société mandataire souscrit une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'elle peut encourir en raison des actes qu'elle accomplit au titre du mandat.

Art. D481-5-4 ➡ Dans tous les documents qu'elle établit au titre du mandat, la société mandataire fait figurer la dénomination du mandant et la mention qu'elle agit au nom et pour le compte de ce dernier.

Art. D481-5-5 ➡ Lorsqu'il entre dans les pouvoirs de la société mandataire de recouvrer des recettes ou de procéder à des dépenses au nom et pour le compte du mandant, elle tient une comptabilité séparée retraçant l'intégralité des produits et charges constatés et des mouvements de caisse opérés au titre du mandat. Le mandant met à la disposition de la société mandataire les fonds nécessaires aux dépenses. La société mandataire ne peut en faire l'avance, sauf cas d'urgence.

Art. D481-5-6 ➡ Lorsqu'il entre dans les pouvoirs de la société mandataire de détenir des fonds appartenant au mandant, elle dépose sans délai l'intégralité de ces fonds sur un compte exclusivement réservé aux opérations du mandat.

Art. D481-5-7 ➡ Lorsque le mandant est doté d'un comptable public, s'appliquent les dispositions suivantes : I. - Le comptable public du mandant est consulté sur le projet de mandat. A l'expiration d'un délai d'un mois il est réputé avoir donné son avis. Le mandant lui transmet l'ampliation du mandat dès sa conclusion.

II. - Lorsque la société mandataire est tenue d'ouvrir le compte mentionné à l'article R. 481-5-6, le compte est ouvert auprès de l'Etat, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen.

III. - Lorsque le mandat stipule que la société mandataire dispose d'une avance permanente, l'ordonnateur du mandat fixe le montant de cette avance dans la limite du plafond prévu par le mandat.

IV. - Lorsqu'il entre dans les pouvoirs de la société mandataire de poursuivre l'exécution forcée et de pratiquer les mesures conservatoires au nom et pour le compte du mandant, la société mandataire ne peut se prévaloir d'un titre exécutoire émis par le mandant. Elle en poursuit l'exécution forcée selon les règles du droit commun applicable en la matière, en se munissant de l'un des titres exécutoires mentionnés aux 1° à 5° de l'article 3 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution.

V. - Lorsqu'il entre dans les pouvoirs de la société mandataire de recouvrer des recettes ou de procéder à des dépenses, la reddition des comptes intervient dans des délais permettant au comptable public du mandant de produire son compte financier.

La reddition des comptes retrace la totalité des opérations de dépenses et de recettes décrites par nature sans contraction entre elles ainsi que la totalité des opérations de trésorerie par nature. Elle comporte en outre :

1° La balance générale des comptes arrêtée à la date de la reddition ;

2° Les états de développement des soldes certifiés par la société mandataire conformes à la balance générale des comptes ;

3° La situation de trésorerie de la période ;

4° L'état des créances demeurées impayées établies par débiteur et par nature de produit. Pour chaque créance impayée, le mandataire précise, le cas échéant, les relances qu'il a accomplies et les poursuites qu'il a diligentées ;

5° Les pièces justificatives des opérations retracées dans la reddition des comptes. Pour les dépenses, ces pièces justificatives, reconnues exactes par la société mandataire, sont celles prévues dans la liste mentionnée à l'article D. 1617-19 du [Code général des collectivités territoriales](#) et figurant en annexe I à ce code. Pour les recettes, la société mandataire produit les pièces autorisant leur perception et établissant la liquidation des droits. Elle justifie, le cas échéant, leur caractère irrécouvrable au regard des diligences qu'elle a accomplies.

[Art. D481-5-8](#) ➡ Lorsque les dispositions du [Code des marchés publics](#) sont applicables aux contrats du mandant et qu'il entre dans les pouvoirs de la société mandataire de passer des marchés publics au nom et pour le compte du mandant, la personne représentant le pouvoir adjudicateur est la personne désignée à cet effet par le mandataire ou, à défaut, le représentant légal du mandataire. Cette personne peut, sous sa responsabilité, déléguer sa signature à des personnes placées sous son autorité.

[Art. R*481-6](#) ➡ Le conseil d'administration ou le conseil de surveillance des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux comprend au moins un représentant des locataires, lorsque cette société gère moins de 300 logements sociaux, et au moins deux représentants des locataires dans les autres cas.

Sont électeurs et éligibles les personnes visées aux 1° et 2° de l'article [R. 422-2-1](#), aux conditions prévues par ces dispositions, dès lors qu'elles occupent :

- un logement faisant l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III du présent code ;
- un logement construit, acquis ou amélioré avec le concours financier de l'Etat, dans les départements d'outre-mer, pour les sociétés d'économie mixte visées à l'article [L. 472-1-1](#) et pour les sociétés d'économie mixte locales.

Le ou les représentants des locataires sont élus pour quatre ans dans les conditions prévues aux 3° et 4° de l'article [R. 422-2-1](#) sous réserve des dispositions suivantes. Chaque liste comprend un nombre de candidats double du nombre des sièges à pourvoir. Les représentants des locataires siègent au conseil d'administration ou de surveillance à compter de la proclamation du résultat des élections.

En cas d'empêchement pour une durée de plus de trois mois et après en avoir informé le président du conseil d'administration ou de surveillance, un représentant des locataires peut se faire remplacer, pendant la durée de l'empêchement et pendant un an au plus, par une personne figurant sur la même liste. La perte de la qualité de locataire met un terme aux fonctions du représentant des locataires, qui est immédiatement remplacé dans les conditions fixées au 4° du même article [R. 422-2-1](#).

[Art. R*481-7](#) ➡ Les dispositions de l'article [R.* 443-2](#) sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les opérations d'accession sociale qu'elles réalisent dans le cadre du service d'intérêt général défini au neuvième alinéa de l'article [L. 411-2](#).

[Art. R*481-8](#) ➡ Les dispositions de la section 1 bis du chapitre III du titre IV du présent livre sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.

[Art. R481-8-1](#) ➡ I.-Les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du livre IV, sont, à l'exception de l'article [R. 443-12-1](#), applicables : 1° Aux logements locatifs acquis par les sociétés d'économie mixte d'un organisme d'habitations à loyer modéré ;

2° Aux logements locatifs faisant l'objet des conventions conclues en application de l'article [L. 351-2](#) ;

3° Dans les départements d'outre-mer et à Saint Martin, aux logements locatifs sociaux des sociétés d'économie mixte construits, acquis ou améliorés à l'aide de prêts aidés par l'Etat.

II.-Lorsqu'une société d'économie mixte met en vente, en application de l'article L. 443-15-2, un logement conventionné vacant ou, s'il est situé dans un département d'outre-mer ou à Saint Martin, un logement social vacant, les modalités de publicité de la vente sont celles prévues à l'article R. 443-12.

Art. R481-8-2 ➡ I. - Les dispositions des articles R. 443-18, R. 443-19, R. 443-20, des I et II de l'article R. 443-21 et de l'article R. 443-22 sont applicables à la vente par une société d'économie mixte d'un logement-foyer faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 sur le territoire métropolitain. II. - Les dispositions des articles R. 443-18, R. 443-19, R. 443-20, du III de l'article R. 443-21 et de l'article R. 443-22 sont applicables à la vente par une société d'économie mixte d'un logement-foyer acquis ou améliorés à l'aide de subventions de l'Etat ou de prêts aidés par l'Etat dans un département d'outre-mer ou à Saint-Martin.

III. - Les montants maximaux de redevance définis en application des II et III de l'article R. 443-21 sont révisés chaque année au 1er janvier conformément au mode de calcul prévu à l'article L. 353-9-2.

Art. R481-9 ➡ Les personnes présentant une perte d'autonomie physique ou psychique au sens de l'article L. 482-1 sont les personnes définies à l'article R. 442-3-1.

Art. R481-10 ➡ L'aide à la mobilité prévue aux articles L. 482-1 et L. 482-2 répond aux caractéristiques définies à l'article R. 442-3-2.

Art. R*481-11 ➡ Les zones géographiques mentionnées au I de l'article L. 482-3 sont celles définies à l'article R. * 442-3-3.

Art. R*481-12 ➡ Les dispositions de la section 5 du chapitre II du titre IV du livre IV sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de convention régies par l'article L. 351-2.

Art. R*481-13 ➡ Les dispositions de l'article R. * 442-3-4 sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.

Titre IX : Dispositions particulières relatives au maintien du caractère de logement social.

:

Art. R*491-1 ➡ Les logements auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 411-3 ne sont donnés en location qu'à des personnes dont les ressources n'excèdent pas le plafond en vigueur au 1er janvier de l'année de la cession de ces logements par l'organisme d'habitation à loyer modéré, ce plafond étant actualisé conformément aux règles qui auraient été applicables si ces logements n'avaient pas été cédés.

Art. R*491-2 ➡ Dans les logements auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 411-3, le loyer ne peut excéder le montant maximum en vigueur dans ces logements à la date de leur cession par l'organisme d'habitations à loyer modéré ou à la date d'expiration de la convention, si le logement faisait l'objet lors de sa cession d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2.

Art. R*491-3 ➡ Les logements auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 411-4 ne sont donnés en location qu'à des personnes dont les ressources n'excèdent pas le plafond en vigueur à la date d'expiration de la convention conclue en application de l'article L. 351-2, ce plafond étant actualisé conformément aux règles qui auraient été applicables si ces logements étaient demeurés conventionnés.

Art. R*491-4 ➡ Dans les logements auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 411-4, le loyer ne peut excéder le montant maximum résultant des clauses de la convention conclue en application de l'article L. 351-2 à la date de son expiration.

Art. R*491-5 ➡ Le montant maximum de loyer prévu aux articles R. 491-2 et R. 491-4 est actualisé au 1er janvier de chaque année conformément au mode de calcul prévu à l'article L. 353-9-2.

Art. R*491-6 ➡ Dans les logements mentionnés aux articles L. 411-3 et L. 411-4, les baux successifs mentionnent la date de cession par l'organisme d'habitation à loyer modéré ou la date d'expiration de la convention justifiant

l'assujettissement du logement aux dispositions de ces articles, le montant du loyer maximum déterminé en application des articles R. 491-2, R. 491-4 et R. 491-5, ainsi que les modalités de son actualisation.

Livre V : Bâtiments menaçant ruine et bâtiments insalubres.

Titre Ier : Bâtiments menaçant ruine.

:

Section 1 : Dispositions générales.

Art. R511-1 ➡ Lorsque les désordres affectant des murs, bâtiments ou édifices sont susceptibles de justifier le recours à la procédure prévue à l'article [L. 511-2](#), le maire en informe, en joignant tous éléments utiles en sa possession, le propriétaire et les titulaires de droits réels immobiliers et les invite à présenter leurs observations dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

Le maire est réputé avoir satisfait à cette obligation lorsqu'il a informé les propriétaires et titulaires de droits réels immobiliers tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier.

Art. R511-2 ➡ Avant d'ordonner la réparation ou la démolition d'un immeuble menaçant ruine en application de l'article [L. 511-2](#), le maire sollicite l'avis de l'architecte des Bâtiments de France dans les cas où cet immeuble est :

- 1° Soit inscrit au titre des monuments historiques en application de l'article [L. 621-25](#) du [Code du patrimoine](#) ;
- 2° Soit situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au sens de l'article [L. 621-2](#) du même code ;
- 3° Soit situé dans une zone de protection créée conformément aux articles [L. 642-1](#) et [L. 642-2](#) du même code ;
- 4° Soit protégé au titre des articles [L. 341-1](#), [L. 341-2](#) ou [L. 341-7](#) du [Code de l'environnement](#).

L'avis est réputé émis en l'absence de réponse dans le délai de quinze jours.

Dans les mêmes cas, lorsque le maire fait application de la procédure prévue à l'article [L. 511-3](#), il en informe l'architecte des Bâtiments de France en même temps qu'il adresse l'avertissement au propriétaire.

Nota : L'article 16 XII du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 créait un article R. 511-2 ; création impossible, l'article existant déjà, dans une rédaction issue de l'article 1er du décret n° 2006-1359. L'article 5 I du décret n° 2007-1327 du 11 septembre 2007 crée alors un article R. 511-2-1 qui reprend le contenu de l'article R. 511-2, créé par le décret n° 2007-18. Ce même décret, en son article 5 II abroge le XII de l'article 16 du décret n° 2007-18 qui créait l'article litigieux.

Art. R511-2-1 ➡ Dans un secteur sauvegardé créé en application de l'article [L. 313-1](#) du [Code de l'urbanisme](#), l'arrêté du maire prescrivant la réparation ou la démolition du bâtiment menaçant ruine ne peut être pris qu'après avis de l'architecte des Bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans le délai de huit jours.

L'architecte des Bâtiments de France est invité à assister à l'expertise prévue à l'article [L. 511-2](#).

Si la procédure de péril a été engagée avant la délimitation du secteur sauvegardé, l'architecte des Bâtiments de France est informé de l'état de la procédure et invité à assister à l'expertise si celle-ci n'a pas encore eu lieu.

En cas de péril imminent donnant lieu à application de la procédure prévue à l'article [L. 511-3](#), le maire en informe l'architecte des Bâtiments de France en même temps qu'il adresse l'avertissement au propriétaire.

Art. R511-3 ➡ L'arrêté de péril pris en application de l'article [L. 511-2](#) est assorti d'un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à un mois.

Art. R511-4 ➡ Les arrêtés pris en application des articles [L. 511-2](#) et [L. 511-3](#) ainsi que ceux qui constatent la cessation du péril et prononcent la mainlevée de l'interdiction d'habiter sont, sans préjudice de la transmission prévue par l'article [L. 2131-1](#) du [Code général des collectivités territoriales](#), communiqués au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage total ou partiel d'habitation.

Art. R511-5 ➔ La créance de la commune sur les propriétaires ou exploitants née de l'exécution d'office des travaux prescrits en application des articles L. 511-2 et L. 511-3 comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments mitoyens, les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public et, le cas échéant, la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif.

Section 2 : Dispositions particulières aux bâtiments en copropriété.

Art. R511-6 ➔ Lorsque des désordres affectant les seules parties communes d'un immeuble en copropriété sont susceptibles de justifier le recours à la procédure prévue à l'article L. 511-2, l'information prévue par l'article R. 511-1 est faite au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic, qui la transmet aux copropriétaires dans un délai qui ne peut excéder vingt et un jours.

Le syndic dispose alors, pour présenter des observations, d'un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de la date à laquelle il a reçu l'information faite par le maire.

Art. R511-7 ➔ Lorsque l'arrêté de péril concerne les parties communes d'un immeuble en copropriété et n'a pas été exécuté dans le délai fixé, la mise en demeure prévue par le IV de l'article L. 511-2 est adressée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic de copropriété qui, dans le délai de vingt et un jours à compter de la réception, la transmet à tous les copropriétaires.

Art. R511-8 ➔ Lorsque l'inexécution de l'arrêté de péril résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe le maire en lui indiquant les démarches entreprises pour faire réaliser les travaux prescrits et en lui fournissant une attestation de défaillance.

Sont réputés défaillants au sens de l'alinéa précédent les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure de le faire par le syndic, n'ont pas répondu ou n'ont répondu que partiellement aux appels de fonds destinés à financer les travaux prescrits dans le délai de quinze jours à compter de la sommation de payer.

Art. R511-9 ➔ La commune dispose d'un délai d'un mois pour décider de se substituer aux copropriétaires défaillants. En ce cas, sa décision est notifiée par le maire au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, ainsi qu'aux copropriétaires défaillants, auxquels sont notifiées les sommes versées pour leur compte. Lorsque tous les copropriétaires sont défaillants, la commune ne peut recourir à la procédure de substitution.

Art. R511-10 ➔ Lorsque la commune a recouvré la totalité de la créance qu'elle détient sur un copropriétaire défaillant auquel elle s'est substituée, elle en informe le syndic de copropriété. A défaut, lorsqu'un lot appartenant à un copropriétaire défaillant fait l'objet d'une mutation, le syndic notifie sans délai cette mutation à la commune afin de lui permettre de faire valoir ses droits auprès du notaire qui en est chargé.

Section 3 : Autres dispositions.

Art. R511-11 ➔ Les notifications et formalités prévues par les articles L. 511-1-1, L. 511-2, R. 511-1, R. 511-6, R. 511-7, R. 511-8, R. 511-9 et R. 511-10 sont effectuées par lettre remise contre signature.

Art. R511-12 ➔ Les modalités d'application des articles R. 511-5, R. 511-6, R. 511-8 et R. 511-9 sont précisées en tant que de besoin par un arrêté conjoint du ministre de la justice, du ministre chargé du logement et du ministre chargé de la santé.

Art. D511-13 ➔ Lorsque les désordres affectant des monuments funéraires sont susceptibles de justifier le recours à la procédure prévue à l'article L. 511-4-1, le maire en informe, en joignant tous éléments utiles en sa possession, les personnes titulaires de la concession ou leurs ayants droit et les invite à présenter leurs observations dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

Art. D511-13-1 ➔ Avant d'ordonner la réparation ou la démolition d'un monument funéraire menaçant ruine en application de l'article L. 511-4-1, le maire sollicite l'avis de l'architecte des Bâtiments de France dans les cas où ce monument funéraire est : 1° Soit inscrit au titre des monuments historiques en application de l'article L. 621-25 du Code du patrimoine ;

2° Soit situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au sens de l'article L. 621-30-1 du même code ;

3° Soit situé dans une aire de mise en valeur créée conformément aux articles L. 642-1 et L. 642-2 du même code ou dans une zone de protection mentionnée à l'article L. 642-8 de ce code ;

4° Soit protégé au titre des articles L. 341-1, L. 341-2 ou L. 341-7 du *Code de l'environnement*.

L'avis est réputé émis en l'absence de réponse dans le délai de quinze jours.

Art. D511-13-2 ➡ Dans un secteur sauvegardé créé en application de l'article L. 313-1 du *Code de l'urbanisme*, l'arrêté du maire prescrivant la réparation ou la démolition du monument funéraire menaçant ruine ne peut être pris qu'après avis de l'architecte des Bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans le délai de huit jours. L'architecte des Bâtiments de France est invité à assister à l'expertise prévue à l'article L. 511-4-1. Si la procédure de péril a été engagée avant la délimitation du secteur sauvegardé, l'architecte des Bâtiments de France est informé de l'état de la procédure et invité à assister à l'expertise si celle-ci n'a pas encore eu lieu.

Art. D511-13-3 ➡ L'arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-4-1 est assorti d'un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à un mois.

Art. D511-13-4 ➡ La créance de la commune sur les personnes titulaires de la concession ou leurs ayants droit née de l'exécution d'office des travaux prescrits en application de l'article L. 511-4-1 comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des monuments mitoyens et les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public.

Art. D511-13-5 ➡ Les notifications et formalités prévues par les articles L. 511-4-1 et D. 511-13, sont effectuées par lettre remise contre signature.

Titre II : Bâtiments insalubres.

Chapitre Ier : Relogement des habitants.

Art. R*521-1 ➡ L'organisme d'habitations à loyer modéré qui assure le relogement d'un occupant de bonne foi d'un immeuble déclaré insalubre ou en état de péril doit, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et dans un délai de deux mois à compter du relogement, notifier au propriétaire :

- le nom de l'occupant relogé et la date du relogement ;
- le type du logement et la catégorie de l'immeuble auxquels peut prétendre l'occupant, compte tenu de la composition de sa famille et de ses ressources ;
- le prix de revient de ce logement (bâtiment, honoraires et charge foncière) tel qu'il est fixé en application de l'article R. 431-39 pour la commune où le relogement a été effectué ;
- le montant de la contribution due en application de l'article L. 521-1, alinéa 2.

Art. R*521-2 ➡ Cette contribution [*du propriétaire*] est fixée suivant les taux ci-après :

- pour Paris, les communes de la région d'Ile-de-France et les communes de 100000 habitants et au-dessus, à 15 p. 100 du prix de revient déterminé comme ci-dessus ;
- pour les communes de 50000 à 99999 habitants, à 12 p. 100 de ce prix ;
- pour les communes de 30000 à 49999 habitants, à 10 p. 100 de ce prix ;
- pour les communes de 10000 à 29999 habitants, à 7 p. 100 de ce prix ;
- pour les communes de moins de 10000 habitants, à 5 p. 100 de ce prix.

Toutefois, après avis des services fiscaux (domaines), le préfet peut, compte tenu notamment du prix du terrain sur lequel était construit l'immeuble déclaré insalubre ou en état de péril, des caractéristiques du relogement et des circonstances propres à l'agglomération considérée, établir des taux différents.

Art. R*521-3 ➡ L'hypothèque légale garantissant le paiement de la contribution [*du propriétaire*] est inscrite par l'organisme pour le montant de cette dernière, tel qu'il a été notifié selon les conditions définies aux articles R. 521-1 et R. 521-2.

Art. R*521-4 ➡ En cas de désaccord sur les éléments servant de base au calcul de la contribution, le propriétaire peut saisir [*recours*] la juridiction compétente dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification du montant de la contribution.

Le juge peut, à tout moment de la procédure, concilier les parties.

Art. R*521-5 ➡ Toute aliénation volontaire, totale ou partielle intervenant au profit de personnes autres que celles qui sont énumérées à l'article L. 521-1, alinéa 3, ou toute reconstruction d'un immeuble déclaré insalubre ou en état de péril, dont un ou plusieurs occupants de bonne foi sont relogés par un organisme d'habitations à loyer modéré, doit faire l'objet de la part du propriétaire, d'une notification, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'organisme ayant assuré le relogement.

Cette notification doit être effectuée dans le délai maximum d'un mois après la publication au fichier immobilier de l'acte translatif de propriété en cas d'aliénation et dans le délai maximum d'un mois après la délivrance du permis de construire en cas de reconstruction.

Dans le premier cas, elle doit indiquer les noms et adresse de l'acquéreur.

Si le propriétaire de l'immeuble insalubre n'a pas procédé dans le délai imparti à la notification exigée par l'alinéa premier, l'acquéreur dudit immeuble est tenu de faire personnellement cette notification dans un délai d'un mois courant du jour d'expiration du délai précédent.

Art. R*521-6 ➡ La contribution [*du propriétaire*] doit être acquittée dans un délai d'un an à partir soit de la notification prévue à l'article R. 521-5, soit de la date la plus tardive à laquelle cette notification aurait dû être faite. Elle porte intérêts au taux légal à compter de l'expiration de ce délai.

Art. R*521-7 ➡ Si le propriétaire paie la contribution dans un délai de quatre mois à partir de la notification prévue à l'article R. 521-5, les frais de radiation de l'hypothèque légale garantissant ce paiement sont supportés par l'organisme.

Chapitre II : Financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux.

Art. D*522-1 ➡ Les opérations mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 522-1, que les collectivités locales et établissements publics réalisent directement ou font réaliser par une personne morale en vertu d'une convention, bénéficient d'une subvention de l'Etat ou de l'Agence nationale de l'habitat.

Art. D*522-2 ➡ La dépense éligible à une subvention est établie à partir d'un état prévisionnel du déficit de l'opération faisant apparaître, en dépenses, l'ensemble des coûts d'études et de diagnostic, d'appropriation des immeubles, de libération des sols, d'accompagnement social, de mise en œuvre du relogement, le cas échéant à titre temporaire, de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre, conduite d'opération et, en recettes, le produit des charges foncières. Lorsque ce déficit est subventionné par l'Agence nationale de l'habitat, les éléments d'assiette de la subvention sont déterminés conformément à son règlement général.

Art. D*522-3 ➡ La subvention de l'Etat ou de l'Agence nationale de l'habitat est au maximum égale à 70 % du déficit de l'opération prévu par l'état prévisionnel.

Art. R522-4 ➡ Les opérations, mentionnées à l'article L. 522-1, sont éligibles à des subventions versées par l'Etat ou l'Agence nationale de l'habitat, lorsqu'elles sont destinées prioritairement à la production de logements dans un objectif de mixité sociale ou à la constitution de réserves foncières destinées, pour un pourcentage de 80 % de la surface hors œuvre nette, à la production de logements dans un objectif de mixité sociale. Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme mènent les procédures de modification du document d'urbanisme concerné, nécessaires à la prise en compte de ces réserves foncières pour l'attribution de subventions dans le cadre des opérations mentionnées à l'article L. 522-1.

Art. D*522-5 ➡ Si l'affectation définitive de tout ou partie des terrains entraîne dans un délai de dix ans la perception de recettes supérieures à celles qui ont été ou pouvaient être prévues auparavant, le bénéficiaire de la subvention doit reverser la différence à l'Etat ou à l'Agence nationale de l'habitat et aux collectivités ou

établissements publics intéressés dans la proportion des apports qu'ils ont effectués et des subventions qu'ils ont accordées.

Art. R522-6 ➡ Si à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la décision d'octroi de la subvention, aucun acompte n'a été demandé au titre de l'opération, la décision est caduque. En cas de réalisation non conforme à l'objet de l'opération ou de non-achèvement, dans un délai de huit ans à compter de la décision d'octroi de la subvention, des acquisitions, des relogements et de la réalisation des logements ayant donné lieu à la décision de financement, l'autorité publique qui a attribué la subvention se prononce sur le versement du solde et, le cas échéant, sur le reversement total ou partiel des acomptes déjà versés.

Art. R522-7 ➡ Pour les opérations visées au premier alinéa de l'article L. 522-1 : 1° La charge financière de l'acquisition est établie à partir d'un état prévisionnel du déficit de l'opération faisant apparaître, en dépenses, l'ensemble des coûts d'étude et de diagnostic, d'appropriation des immeubles, de libération des sols, d'accompagnement social, de mise en œuvre du relogement, le cas échéant à titre temporaire, de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre, de conduite d'opération et, en recettes, le produit des charges foncières ;

2° Les dispositions des articles D. * 522-5 et R. 522-6 sont applicables.

Chapitre III : Financement des opérations de traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux

Art. R523-1 ➡ Les opérations de traitement, par appropriation publique, d'immeubles faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité remédiable prévu au II de l'article L. 1331-28 du Code de la santé publique, d'un arrêté de péril en application de l'article R. 511-2 ou de prescriptions en application de l'article L. 123-3 peuvent bénéficier, après avis de la commission prévue à l'article R. 321-6-4, d'une subvention de l'Agence nationale de l'habitat selon des modalités prévues par son règlement général. Le prix d'acquisition est évalué par le service des domaines, minoré du coût des mesures prescrites et des charges afférentes non réalisées par le vendeur.

Art. R523-2 ➡ Les opérations mentionnées à l'article R. 523-1 sont éligibles à des subventions de l'Agence nationale de l'habitat lorsqu'elles sont destinées prioritairement à la production de logements dans un objectif de mixité sociale.

Art. R523-3 ➡ Les dispositions prévues à l'article R. 522-6 s'appliquent aux opérations mentionnées à l'article R. 523-1.

Titre III : Dispositions spéciales aux départements d'outre-mer.

Art. R531-1 ➡ Les dispositions des articles L. 522-1 et L. 522-2 [*concours financiers de l'Etat*] sont applicables dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion, sous réserve des adaptations prévues à la présente section.

Art. R531-2 ➡ La procédure prévue à l'article 13 de la loi n. 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre peut être également poursuivie au profit des sociétés immobilières créées en application de la loi n. 46-860 du 30 avril 1946 en tant qu'elle concerne l'équipement et le développement des départements d'outre-mer.

Art. R531-3 ➡ Pour l'application de l'article 18 de la loi n. 70-612 du 10 juillet 1970 [*suppression de l'habitat insalubre*] précitée fixant l'indemnité due, la date du 1er juin 1970 est remplacée par celle du 11 septembre 1973.

Livre VI : Dispositions permettant de faire face à des difficultés particulières de logement.

Titre Ier : Dispositions générales.

Chapitre Ier : Principe.

Chapitre II : Occupation du domaine public.

Art. R612-1 ↔ Les conventions prévues à l'article L. 612-1 entre la Société nationale des chemins de fer français et des personnes publiques ou privées les autorisant à construire sur les terrains appartenant à l'Etat et affectés au chemin de fer et à ses dépendances doivent recevoir l'accord du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances. Elles sont ensuite soumises au ministre chargé des chemins de fer.

Chapitre III : Dispositions diverses. Sursis à l'exécution de décisions de justice.

Chapitre IV : Réquisition de terrains.

Chapitre V : Mesures de sauvegarde.

Art. R615-1 ↔ La commission mentionnée à l'article L. 615-1 comprend, outre les personnes mentionnées à l'article L. 615-3, au maximum dix membres, parmi lesquels des représentants des services de l'Etat et des organismes publics concernés et des personnalités qualifiées.

La commission peut se faire assister par toute personne dont les compétences sont jugées utiles à l'exécution de sa mission.

Art. R615-2 ↔ La commission mentionnée à l'article L. 615-1, après avoir entendu les personnes intéressées, prend acte des engagements souscrits, le cas échéant sous forme conditionnelle, par les différentes parties. Sur ces bases, elle prépare une proposition contenant les mesures de sauvegarde préconisées, les aides envisagées et l'échéancier d'exécution.

Art. R615-3 ↔ Le plan de sauvegarde, approuvé par arrêté du préfet, est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception :

- aux collectivités publiques et organismes publics concernés ;
- à chaque occupant tel que visé à l'article L. 615-4-1 ;
- aux propriétaires lorsque ceux-ci ne sont pas occupants au sens de ce même article ;
- au syndic ou à l'administrateur provisoire du syndicat, si le groupe d'immeubles bâtis ou l'ensemble immobilier est soumis à la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- au gérant de la société d'attribution ;
- au gestionnaire de l'association syndicale ou foncière ;
- le cas échéant, aux autres personnes parties aux engagements contenus dans le plan.

Il est transmis au procureur de la République et peut être consulté à la mairie pendant sa durée de validité.

Art. R615-4 ➡ Le préfet désigne, parmi les membres de la commission ou à l'extérieur de celle-ci, un coordonnateur chargé de veiller au bon déroulement du plan de sauvegarde.

Le coordonnateur réunit les parties aux dates fixées par l'échéancier. Il peut adresser des mises en demeure aux parties qui ne respectent pas dans les délais prévus les engagements contenus dans le plan de sauvegarde.

Il établit un rapport de sa mission.

Art. R615-5 ➡ Le préfet transmet, le cas échéant avec ses observations, le rapport du coordonnateur au procureur de la République, ainsi qu'à la commission de surendettement des particuliers.

Titre II : Dispositions tendant à faciliter et à orienter la répartition des logements existants.

Chapitre Ier : Service municipal du logement.

Art. R621-1 ➡ Les communes où peut être créé, à titre provisoire et sur proposition des maires, un service municipal du logement sont désignées par arrêté contresigné du ministre de l'intérieur, du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Art. R621-2 ➡ Un arrêté du ministre chargé des finances, du ministre de l'intérieur et du ministre chargé de la construction et de l'habitation peut mettre fin, après avis des maires concernés, au remboursement des dépenses d'organisation et de fonctionnement du service municipal du logement.

Art. R621-3 ➡ Il est institué auprès de chaque service municipal du logement un comité consultatif municipal du logement chargé de donner son avis sur les questions relatives aux logements qui sont soumises par le maire.

La composition du comité consultatif municipal du logement est fixée par arrêté du ministre de l'intérieur, du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de la santé.

Chapitre II : Dispositions transitoires relatives aux droits et obligations de la bourse d'échange de logements.

Titre III : Dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre des logements.

Chapitre Ier : Dispositions générales.

Art. R631-1 ➡ Le montant des primes susceptibles d'être accordées en application des articles L. 631-1 à L. 631-3 ainsi que les conditions dans lesquelles elles sont versées sont déterminées par arrêté conjoint du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation et, en ce qui concerne les primes allouées en application de l'article L. 631-3, du ministre de l'intérieur.

Art. R631-2 ➡ Le bénéfice de la prime de déménagement et de réinstallation prévue par l'article L. 631-1 est réservé aux personnes dont les ressources annuelles sont inférieures à la base de calcul des prestations familiales.

Lorsque le demandeur vit avec son conjoint ou avec une ou plusieurs personnes à charge ou titulaires de la carte d'économiquement faible, le plafond des ressources annuelles est augmenté de 50 % pour chacune des personnes se réinstallant avec le demandeur.

Art. R631-3 ➡ La prime de déménagement et de réinstallation est attribuée aux personnes mentionnées à l'article R. 631-2 qui transfèrent leur résidence principale dans une commune autre que celle définie à l'article L. 631-1.

Lorsque le demandeur libère un logement insuffisamment occupé au sens de l'article 10 (7°) de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, le bénéfice de l'aide financière de l'Etat lui est également accordé s'il transfère sa résidence principale dans un local suffisamment occupé situé dans la même commune ou dans une autre commune indiquée à l'article L. 631-1.

En matière d'échanges de locaux d'habitations à loyer modéré ayant pour objet une meilleure utilisation familiale de ces locaux, la prime est attribuée aux demandeurs définis à l'article R. 631-2 qui libèrent un logement insuffisamment occupé au regard des conditions d'occupation définies, pour les échanges volontaires, par le titre IV, chapitre 1er, du présent livre (2e partie).

En cas d'échange d'un logement dans un immeuble appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré contre un logement relevant de la loi précitée n° 48-1360 du 1er septembre 1948 et situé dans la même commune ou dans une autre commune indiquée à l'article L. 631-1, le locataire ou occupant du local d'habitations à loyer modéré ne peut bénéficier de la prime que si le local de réinstallation comporte un nombre de pièces habitables inférieur à celui du local libéré.

Art. R631-4 ➡ Les dérogations prévues à l'article L. 631-7, alinéa 2, sont accordées par le préfet après avis du maire et du directeur départemental de l'équipement.

La décision administrative prévue au même article, alinéa 3, est prise par le préfet.

Art. R631-5 ➡ La décision d'extension à d'autres communes prévue à l'article L. 631-9 est prise par arrêté du préfet après avis du maire.

Art. R631-6 ➡ La déclaration d'affectation temporaire à l'habitation de locaux régulièrement affectés à un autre usage, prévue au premier alinéa de l'article L. 631-7-1, est faite soit par le propriétaire des locaux ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à affecter les locaux à l'habitation.

Cette déclaration comporte :

1. Le nom ou la dénomination du propriétaire et son domicile ou son siège social ;
2. Si le déclarant n'est pas le propriétaire, le nom ou la dénomination du déclarant et son domicile ou son siège social, la mention de sa qualité de mandataire ou de personne justifiant d'un titre l'habilitant à affecter les locaux à l'habitation. Le mandat ou le titre est joint à la déclaration ;
3. L'adresse des locaux et leur localisation dans l'immeuble. Le plan des locaux est joint à la déclaration ;
4. La nature de la dernière affectation des locaux et le nom ou la dénomination des occupants ;
5. L'attestation sur l'honneur par le déclarant que les locaux sont régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation à la date de dépôt de la déclaration et que les énonciations de la déclaration sont sincères.

Art. R631-7 ➡ La déclaration de retour des locaux à leur affectation antérieure, prévue au deuxième alinéa de l'article L. 631-7-1, est faite soit par le propriétaire des locaux ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à redonner aux locaux leur affectation antérieure.

Cette déclaration comporte :

1. Le nom ou la dénomination du propriétaire et son domicile ou son siège social ;
2. Si le déclarant n'est pas le propriétaire, le nom ou la dénomination du déclarant et son domicile ou son siège social, la mention de sa qualité de mandataire ou de personne justifiant d'un titre l'habilitant à redonner aux locaux leur affectation antérieure. Le mandat ou le titre est joint à la déclaration ;
3. L'adresse des locaux et leur localisation dans l'immeuble. Le plan des locaux est joint à la déclaration.

Art. R631-8 ➡ Les déclarations mentionnées aux articles R. 631-6 et R. 631-7 sont adressées, par pli recommandé avec avis de réception postal, au maire de la commune de situation des locaux ou déposées, contre décharge, à la mairie.

Accompagnées d'une copie de cet avis de réception postal ou de cette décharge, elles sont adressées, par pli recommandé avec avis de réception postal, au préfet du département de situation des locaux ou déposées contre décharge à la préfecture. Elles sont réputées faites à la date de la réception du pli recommandé par le préfet ou de la décharge donnée par la préfecture.

Art. R*631-9 ↔ L'agrément d'une résidence hôtelière à vocation sociale est délivré par le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence, sur demande du propriétaire de l'immeuble ou du terrain, ou du maître d'ouvrage de l'opération.

La délivrance de cet agrément est subordonnée aux conditions suivantes :

1° Existence, non satisfaite par l'offre locale de logements ou de structures d'hébergement, de besoins en logements des personnes mentionnées au II de l'article [L. 301-1](#) ;

2° Présentation par le demandeur d'un plan prévisionnel de financement de la construction ou de l'acquisition de la résidence ou, le cas échéant, des travaux nécessaires à la transformation d'un immeuble existant en résidence. Cette dernière condition n'est pas applicable lorsque le demandeur est propriétaire d'un immeuble existant satisfaisant à l'ensemble des normes mentionnées à l'article R. 631-21, ce qu'il lui appartient alors de justifier dans les conditions prévues à l'article R. 631-10.

Art. R*631-10 ↔ En vue de la délivrance de l'agrément d'une résidence hôtelière à vocation sociale, le propriétaire de l'immeuble ou du terrain, ou le maître d'ouvrage de l'opération transmet au représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence un dossier dont la composition est arrêtée par le ministre chargé du logement.

Les demandes de dérogations mentionnées à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 631-21 sont, le cas échéant, jointes à la demande d'agrément de la résidence.

Le propriétaire de l'immeuble s'engage à produire, soit au moment de la demande d'agrément lorsque des travaux de mise aux normes ne sont pas nécessaires, soit, au plus tard, avant la mise en location de la résidence dans les autres cas, un certificat de conformité aux règles, normes techniques et préconisations mentionnées respectivement aux articles R. 631-20 et R. 631-21. Le certificat de conformité est établi par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié, indépendant du propriétaire et couvert par une assurance pour cette activité. Lorsque des travaux ont été nécessaires pour l'application du d de l'article R. 631-21, le respect des performances techniques est attesté par la production d'un état descriptif du logement selon les modalités prévues au 2° de l'article 2 quinquies C de l'annexe III au [Code général des impôts](#).

Art. R*631-11 ↔ Le représentant de l'Etat dans le département d'implantation d'une résidence hôtelière à vocation sociale statue sur l'agrément de la résidence dans les trois mois suivant la réception du dossier prévu à l'article R. 631-10. La demande d'agrément est tacitement rejetée si aucune décision n'est notifiée au demandeur avant l'expiration de ce délai.

Les dérogations accordées par le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence au titre de l'avant-dernier alinéa de l'article R. 631-21 sont annexées à l'agrément de la résidence.

Art. R*631-12 ↔ L'agrément de l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale est délivré par le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence sur demande du propriétaire de l'immeuble ou du terrain, ou du maître d'ouvrage de l'opération.

La délivrance de cet agrément est subordonnée aux conditions suivantes :

1° Présentation par la personne physique ou morale susceptible d'assurer l'exploitation de la résidence, dans les conditions définies dans le dossier mentionné à l'article R. 631-14, de références professionnelles en matière de gestion d'hôtels, de structures para-hôtelières ou de structures adaptées au logement ou à l'hébergement des personnes mentionnées au II de l'article [L. 301-1](#), ou de garanties qu'elle pourra disposer de personnels disposant de ces références ;

2° Présentation par la personne physique ou morale concernée de conditions prévisionnelles d'exploitation de la résidence compatibles avec les contraintes pesant sur cette exploitation, compte tenu notamment des dispositions des articles R. 631-22 et R. 631-23.

Ne peuvent être agréées les personnes physiques tombant sous le coup des interdictions prévues aux articles [L. 241-3](#) et [L. 241-4](#), et les personnes morales comptant parmi leurs dirigeants ou administrateurs au moins une personne physique tombant sous le coup de ces interdictions.

L'agrément de l'exploitant de la résidence est délivré pour une durée de neuf ans à compter du jour où la résidence est mise en location. Cet agrément est renouvelé tacitement par période de neuf ans sous réserve des dispositions des I et III de l'article R. 631-13.

Art. R*631-13 ↔ I. - Le propriétaire d'une résidence hôtelière à vocation sociale qui décide de changer l'exploitant de la résidence informe de sa décision le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence

et transmet à ce dernier, au plus tard six mois avant la date de prise d'effet du changement d'exploitant, un dossier conforme à celui prévu à l'article R. 631-14 à l'effet d'obtenir l'agrément du nouvel exploitant.

II. - Le propriétaire d'une résidence hôtelière à vocation sociale qui décide de ne plus soumettre l'immeuble au statut de résidence hôtelière à vocation sociale informe de sa décision le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence au plus tard six mois avant la date d'effet du changement de statut.

III. - L'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale qui décide d'abandonner l'exploitation de celle-ci informe de sa décision, au plus tard six mois avant sa date d'effet, le propriétaire de la résidence et le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence. Sauf s'il décide de mettre en oeuvre les dispositions prévues au II du présent article, le propriétaire propose au représentant de l'Etat l'agrément d'un nouvel exploitant en application des dispositions de l'article R. 631-14.

Art. R*631-14 → En vue de la délivrance de l'agrément de l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale, le propriétaire de l'immeuble ou du terrain, ou le maître d'ouvrage de l'opération transmet au représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence un dossier dont la composition est arrêtée par le ministre chargé du logement.

Art. R*631-15 → Le représentant de l'Etat dans le département d'implantation d'une résidence hôtelière à vocation sociale statue sur l'agrément de l'exploitant de la résidence dans les trois mois suivant la réception du dossier mentionné à l'article R. 631-14. La demande d'agrément est tacitement rejetée si aucune décision n'est notifiée au demandeur avant l'expiration de ce délai.

Le cahier des charges prévu à l'article R. 631-18 est annexé à l'agrément de l'exploitant de la résidence et au contrat de louage ou mandat mentionné à l'article R. 631-16.

Art. R*631-16 → L'agrément de l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale n'est délivré que si le contrat de louage ou mandat conclu entre le propriétaire et cet exploitant contient une clause qui en prévoit la résiliation par le propriétaire :

- lorsque l'exploitant ne respecte pas une des clauses du cahier des charges visé à l'article R. 631-18 ;
- lorsque l'exploitant ne rectifie pas dans le délai imparti les irrégularités ou carences constatées à l'occasion d'un contrôle de l'administration mené dans les conditions prévues par l'article L. 451-1.

Art. R*631-17 → Lorsque le contrat de louage ou mandat est résilié dans les cas prévus aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 631-16, le propriétaire de la résidence hôtelière à vocation sociale en informe dans les quarante-huit heures le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence. Le représentant de l'Etat retire sans délai l'agrément de l'exploitant de la résidence et notifie ce retrait au propriétaire de la résidence et à l'exploitant.

Le propriétaire de la résidence prend les dispositions nécessaires pour assurer le respect des engagements pris au titre des articles R. 631-22 à R. 631-26 ainsi que la continuité de l'exploitation de la résidence au bénéfice des occupants de celle-ci, et propose, dans les trois mois suivant la notification du retrait de l'agrément mentionnée à l'alinéa ci-dessus, l'agrément d'un nouvel exploitant en application des dispositions de l'article R. 631-14.

Art. R*631-18 → Les conditions de fonctionnement et les modalités d'exploitation de chaque résidence hôtelière à vocation sociale sont définies dans un cahier des charges arrêté par le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence.

Ce cahier précise également :

- les conditions de mise en oeuvre des réservations de logements en faveur des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ;
- les modalités d'appréciation du respect par l'exploitant du pourcentage des logements de la résidence réservés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ;
- les modalités d'appréciation du respect par l'exploitant du prix de nuitée maximal tel qu'il est défini par les dispositions de l'article R. 631-22.

Art. R*631-19 → Lorsqu'une résidence hôtelière à vocation sociale est placée sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis défini par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le règlement de copropriété prévoit expressément :

- que l'exploitation de l'ensemble de la résidence est assurée par une seule personne physique ou morale, liée par un contrat de louage ou mandat aux copropriétaires ;

- que les décisions prévues aux I et II de l'article R. 631-13 et les dispositions mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 631-17 sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires selon les règles fixées par la loi du 10 juillet 1965 précitée.

Pour l'application du premier alinéa de l'article R. 631-17, le règlement de copropriété prévoit en outre que le syndic informe, dans les quarante-huit heures, le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence de la résiliation des contrats de louage ou mandat.

Art. R*631-20 → L'agrément comme résidence hôtelière à vocation sociale d'un immeuble nouveau est délivré en application des dispositions de l'article R. 631-9 sous réserve que :

- a) Le bâtiment satisfasse aux règles définies aux articles R. 111-5, R. 111-11 à R. 111-14, R. 111-16, R. 111-18, R. 111-18-1, R. 111-18-3 et R. 111-20 ;
- b) Les locaux communs et de réception de la résidence permettent à son exploitant de proposer au moins trois des quatre prestations définies au b du 4° de l'article 261 D du Code général des impôts ;
- c) Chaque logement de la résidence soit d'une superficie minimale de 14 m², dispose d'un coin cuisine équipé et satisfasse aux règles définies aux articles R. 111-3 à R. 111-6, R. 111-8 à R. 111-10, R. 111-15 et R. 111-16, ainsi qu'aux articles R. 111-18-2 et R. 111-18-3.

Lorsque des préconisations spécifiques relatives à la protection contre les risques d'incendie dans la résidence sont prévues, notamment en fonction des conditions d'occupation de la résidence, ces préconisations sont annexées à l'agrément de la résidence délivré en application de l'article R. 631-9.

Art. R*631-21 → L'agrément comme résidence hôtelière à vocation sociale d'un immeuble rénové ou réhabilité est délivré en application des dispositions de l'article R. 631-9 sous réserve que :

- a) Le bâtiment satisfasse aux règles définies aux articles R. 111-18-8 à R. 111-18-11 ;
- b) Les locaux communs et de réception de la résidence permettent à son exploitant de proposer au moins trois des quatre prestations définies au b du 4° de l'article 261 D du Code général des impôts ;
- c) Chaque logement de la résidence réponde aux caractéristiques du logement décent définies par les articles 2 et 3 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
- d) Chaque logement soit d'une superficie minimale de 14 m², dispose d'un coin cuisine équipé et satisfasse aux performances techniques fixées par l'arrêté des ministres chargés du budget et du logement visé au II de l'article 2 quinquies B de l'annexe III au Code général des impôts.

Le représentant de l'Etat dans le département d'implantation d'une résidence peut, sur demande motivée du propriétaire de l'immeuble ou du maître d'ouvrage de l'opération et, après avis de la Commission nationale des résidences hôtelières à vocation sociale, autoriser une dérogation sur le bâtiment ou tout ou partie des logements de la résidence à certaines des règles, normes et performances techniques mentionnées respectivement aux a et d ci-dessus.

Lorsque des préconisations spécifiques relatives à la protection contre les risques d'incendie dans la résidence sont prévues, notamment en fonction des conditions d'occupation de la résidence, ces préconisations sont annexées à l'agrément de la résidence délivré en application de l'article R. 631-9.

Art. R*631-22 → Le prix de nuitée maximal applicable à chacun des logements que l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale s'engage à réserver aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 est fixé dans l'agrément de la résidence prévu à l'article R. 631-9.

Ce prix de nuitée maximal ne peut être supérieur à 20 euros. Ce montant est révisé annuellement, au 1er janvier, par référence à l'indice de référence des loyers défini par le décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005 relatif à l'indice de référence des loyers prévu par l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005. L'agrément mentionné dans le premier alinéa du présent article prévoit la dégressivité de ce prix de nuitée maximal en cas de location à la semaine ou au mois par une même personne d'un logement réservé.

Art. R*631-23 → Le pourcentage des logements d'une résidence hôtelière à vocation sociale réservés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 est fixé dans le cahier des charges prévu à l'article R. 631-18.

Ce pourcentage ne peut être inférieur à 30 % du total des logements de la résidence, ce pourcentage étant apprécié sur l'année civile dans les conditions définies par le cahier des charges mentionné à l'article R. 631-18. Au regard notamment de la part prise par l'Etat dans le financement de la résidence, ce pourcentage peut être supérieur ; dans ce cas, il est fixé par un accord conclu entre le représentant de l'Etat dans le département où est implantée la résidence, le propriétaire de cette dernière et l'exploitant et est mentionné au cahier des charges de la résidence.

Art. R*631-24 ➡ *Le représentant de l'Etat dans le département d'implantation d'une résidence hôtelière à vocation sociale adresse à l'exploitant de la résidence la liste des collectivités territoriales, associations, organismes et personnes morales habilités à désigner des personnes au titre de la mise en oeuvre du contingent de réservations défini à l'article R. 631-23.*

Art. R*631-25 ➡ *Des droits de réservation sur une partie des logements d'une résidence hôtelière à vocation sociale peuvent être obtenus en contrepartie :*

- *des aides ou financements directs ou indirects que les établissements publics de l'Etat à caractère industriel et commercial, les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que toute personne morale de droit privé ont apporté aux travaux de création de la résidence ou apportent à son fonctionnement ;*
- *de l'investissement dans la résidence de fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction dans les conditions et limites fixées par l'article R. 313-17.*

Le nombre, la durée et les modalités de mise en oeuvre de ces droits de réservation et de la tarification applicable aux logements concernés sont définis dans une convention conclue entre le propriétaire de l'immeuble ou du terrain ou le maître d'ouvrage de l'opération et la personne contribuant au financement de la construction, l'acquisition, la reconstruction, l'aménagement ou l'amélioration de la résidence, ou entre l'exploitant de la résidence et la personne contribuant au financement du fonctionnement de celle-ci. Lorsque les financements apportés concernent à la fois l'investissement dans la résidence et le fonctionnement de celle-ci, la convention est conclue entre le propriétaire de l'immeuble ou du terrain ou le maître d'ouvrage de l'opération, l'exploitant de la résidence et la personne apportant les financements.

Les conventions mentionnées à l'alinéa précédent sont transmises au représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence.

Art. R*631-26 ➡ *En sus du contingent de réservations mentionné à l'article R. 631-23, l'Etat et ses établissements publics n'ayant pas de caractère industriel et commercial peuvent réserver dans une résidence hôtelière à vocation sociale des logements destinés à être loués à leurs agents en contrepartie d'une contribution financière revêtant la forme de prêts ou de subventions.*

Le nombre, la durée et les modalités de mise en oeuvre des droits de réservation obtenus ainsi que la tarification applicable aux logements réservés sont définis dans une convention établie suivant les modalités mentionnées à l'article R. 631-25. La convention est signée, au nom de l'Etat, par les ministres qui peuvent déléguer ce pouvoir au représentant de l'Etat dans le département et, au nom des établissements publics, par les autorités habilitées en vertu de leurs statuts.

Art. R*631-27 ➡ *Il est créé une Commission nationale des résidences hôtelières à vocation sociale, dont la composition et les règles de fonctionnement sont fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de l'intérieur, du logement, de l'économie et du budget.*

Cette commission rend les avis prévus à l'article R. 631-21. Elle réalise une évaluation annuelle du fonctionnement des résidences hôtelières à vocation sociale.

Son secrétariat est assuré par l'agence nationale mentionnée à l'article L. 313-7.

Chapitre II : Mesures relatives à la protection des occupants de certains meublés.

Chapitre III : Mesures relatives à la protection des personnes logées en logement-foyer.

Art. R633-1 ➡ *Les locaux communs affectés à la vie collective mentionnés à l'article L. 633-1 sont des locaux accessibles, dans les conditions définies par le règlement intérieur, et le cas échéant par le contrat, à toute personne logée dans l'établissement, et affectés à des activités telles que les services socio-éducatifs, les services de soins, la restauration, les activités d'animation, de formation ou de loisirs.*

Art. R633-2 ➡ Le contrat prévu à l'article L. 633-2 précise le montant à acquitter pour le logement et les charges, celui des prestations obligatoires, lorsqu'elles existent, ainsi que le montant des prestations que l'établissement propose à titre facultatif.

Il précise également les conditions d'admission dans l'établissement.

Le règlement intérieur est annexé au contrat et paraphé par la personne logée ou son représentant.

Art. R633-3 ➡ I.-La personne logée ou son représentant peut résilier à tout moment son contrat sous réserve d'un délai de préavis de 8 jours.

II.-Le gestionnaire ou le propriétaire peut résilier le contrat dans l'un des cas prévus à l'article L. 633-2 sous réserve d'un délai de préavis :

a) D'un mois en cas d'inexécution par la ou les personnes titulaires du contrat d'une obligation leur incombant au titre de ce contrat ou en cas de manquement grave ou répété au règlement intérieur. La résiliation peut être décidée pour impayé, lorsque trois termes mensuels consécutifs, correspondant au montant total à acquitter pour le logement, les charges et les prestations obligatoires et facultatives, sont impayés ou bien, en cas de paiement partiel, lorsqu'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel à acquitter pour le logement et les charges reste due au gestionnaire.

b) De trois mois lorsque la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement telles qu'elles sont précisées dans le contrat ou lorsque l'établissement cesse son activité.

III.-La résiliation du contrat est signifiée par huissier de justice ou notifiée par courrier écrit remis contre décharge ou par lettre recommandée avec avis de réception.

IV.-Lorsque la résiliation émane du gestionnaire, la personne logée est redevable, pendant le préavis, des sommes correspondant à la seule période d'occupation effective des lieux. Si la résiliation émane de la personne logée ou de son représentant, celle-ci est redevable des sommes correspondant à toute la durée du préavis.

Art. R633-4 ➡ La personne logée a droit pour tout paiement à la remise gratuite d'une quittance, ou en cas de règlement partiel, d'un reçu.

La quittance atteste le paiement du montant à acquitter pour le logement, les charges et les prestations obligatoires. Une facture établie séparément atteste, s'il y a lieu, le paiement du montant à acquitter pour les prestations annexes proposées par l'établissement à titre facultatif.

Art. R633-5 ➡ Dans tous les logements-foyers logeant plus de quinze ménages titulaires d'un contrat mentionné à l'article L. 633-2, le gestionnaire du logement-foyer prend les mesures nécessaires pour constituer le conseil de concertation prévu à l'article L. 633-4 et le réunit dans un délai de deux mois suivant sa constitution. Le conseil fixe ses règles de fonctionnement ; il est présidé par le gestionnaire ou son représentant.

Art. R633-6 ➡ Le conseil de concertation comprend un ou plusieurs représentants du gestionnaire et du propriétaire si ce dernier n'est pas le gestionnaire et des représentants des ménages titulaires d'un contrat mentionné à l'article L. 633-2. Les représentants des ménages sont en nombre au moins égal aux représentants du gestionnaire et du propriétaire. Ils sont au nombre :

-au moins de deux dans les établissements logeant jusqu'à 99 ménages titulaires d'un contrat ;

-au moins de quatre dans les établissements logeant 100 à 199 de ces ménages ;

-et au moins de six dans les établissements logeant au moins 200 de ces ménages.

Lorsque le nombre de représentants élus des ménages est inférieur à ces chiffres, le conseil de concertation siège en présence de ces représentants, le nombre de représentants du gestionnaire étant alors au plus égal à ce chiffre.

Art. R633-7 ➡ I.-Dans les logements-foyers logeant de quinze à trente ménages titulaires d'un contrat, le règlement intérieur définit les modalités de désignation des représentants de ces ménages.

II.-Dans les logements-foyers logeant plus de trente ménages titulaires d'un contrat, les représentants de ces ménages sont élus par vote à bulletin secret pour une durée d'un an au moins et de trois ans au plus dans les conditions fixées par le règlement intérieur.

Sont éligibles les personnes titulaires d'un contrat en cours de validité avec l'établissement. Chaque ménage titulaire d'un contrat dispose d'une voix.

Sont élus les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix. A égalité de voix, il est procédé par tirage au sort entre les intéressés.

Le représentant des ménages au conseil de concertation qui n'est plus titulaire d'un contrat mentionné à l'article L. 633-2 est remplacé dans les conditions fixées par le règlement intérieur de l'établissement.

Des suppléants peuvent être élus dans les mêmes conditions.

Art. R633-8 ↔ En l'absence de tout candidat, le gestionnaire dresse un constat de carence.

Art. R633-9 ↔ La personne logée peut héberger temporairement un ou des tiers dans les conditions prévues au règlement intérieur.

Le règlement intérieur prévoit la durée maximum de l'hébergement, qui ne peut excéder trois mois dans l'établissement pour une même personne hébergée. Il indique, en tenant compte de la vocation de l'établissement, des caractéristiques des logements et des conditions de sécurité, le nombre maximum de personnes pouvant être hébergées dans le logement ainsi que la durée maximale d'hébergement de tiers par une même personne logée, qui ne peut excéder six mois par an. Il prévoit l'obligation, pour la personne logée, d'informer le gestionnaire de l'arrivée des personnes qu'il héberge, en lui déclarant préalablement leur identité. Il reproduit intégralement les articles L. 622-1 à L. 622-7 du code de l'entrée et de séjour des étrangers et du droit d'asile.

Le règlement intérieur peut prévoir que la personne logée titulaire du contrat acquitte un montant forfaitaire correspondant à une participation aux charges supplémentaires occasionnées par l'hébergement d'un ou plusieurs tiers ; les dispositions tarifaires applicables sont annexées au règlement intérieur.

Titre IV : Mise en oeuvre du droit au logement par la réquisition.

Chapitre Ier : Réquisition.

Art. R641-1 ↔ Pour l'application du présent livre, est présumé constituer la résidence principale de son détenteur le local que celui-ci occupe de façon effective et continue avec sa famille.

L'intéressé peut justifier par tous moyens en sa possession d'une résidence principale autre que celle qui résulte de cette présomption.

Art. R641-2 ↔ Sont considérés comme vacants :

1. Les locaux dont le bail est expiré, non reconduit et dont les occupants ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux ;
2. Les locaux dont le bail est résilié par accord amiable ou décision de justice ;
3. Les locaux dont les occupants ont été condamnés à vider les lieux.

Le maintien sans titre dans les lieux de tout occupant ne fait pas perdre au local sa qualité de local vacant.

Art. R641-3 ↔ Sont considérés comme inoccupés :

1. Les locaux demeurés effectivement inhabités depuis six mois au moins ;
2. Les locaux qui ne constituent pas pour leur détenteur le lieu de sa résidence principale.

Art. R641-4 ↔ Sont considérés comme insuffisamment occupés les locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, non compris les cuisines, supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.

Ne sont pas considérées comme pièces habitables pour l'application du présent article les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession.

Pour la détermination des conditions d'occupation prévues au présent article, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- l'occupant et son conjoint ;
- leurs parents et alliés ;
- les personnes à leur charge ;
- les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;
- les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.

Art. R641-5 ↔ Tout propriétaire, locataire, sous-locataire, bénéficiaire d'une réquisition ou occupant, à quelque titre que ce soit, un local à usage d'habitation ou professionnel, doit déclarer au service municipal du logement le

nombre total des pièces du logement dont il est détenteur, ainsi que les noms des personnes qui y ont leur résidence principale. Les conditions de dépôt de cette déclaration sont fixées par arrêté préfectoral.

Cette déclaration peut être exigée périodiquement sur décision du préfet.

Art. R641-6 ➔ Tout propriétaire ou gérant d'un local à usage d'habitation ou professionnel vacant, tout propriétaire ou gérant et tout locataire d'un logement dont la vacance doit survenir à une date ferme en raison d'un congé ou de l'expiration d'un bail est, dans les localités où existe un service municipal du logement, astreint à en faire la déclaration audit service, sauf au cas où l'occupant bénéficie du droit au maintien dans les lieux.

La déclaration est faite pour les locaux déjà vacants, dans les huit jours suivant la création d'un service municipal du logement, pour les autres locaux, dans les huit jours qui suivent le congé ou un mois avant l'expiration du bail.

Art. R641-7 ➔ Sauf dans le cas où il s'agit de locaux insuffisamment occupés, la réquisition porte sur la totalité du local, qu'il soit meublé ou non meublé.

La réquisition peut toutefois porter sur toute partie d'un local qui, par sa disposition de fait, est normalement susceptible d'une utilisation séparée, même si l'autre partie n'est ni vacante, ni inoccupée.

S'il s'agit de locaux insuffisamment occupés, la réquisition s'applique à l'usage privatif des pièces habitables en excédent et à l'usage en commun, dans la mesure indispensable, des annexes.

Art. R641-8 ➔ Les conclusions de toute enquête proposant une attribution d'office font l'objet, à la diligence du maire, d'un affichage à la porte du local considéré. La décision d'attribution d'office est prise, au plus tard, dans le délai d'un mois à dater de l'affichage.

Les conditions de vacance ou d'inoccupation du local doivent être appréciées au moment de l'affichage ou de la notification de la décision d'attribution d'office au cas de défaut d'affichage ou d'inobservation du délai prévu à l'alinéa précédent.

Les maires des communes où il n'existe pas de service municipal ou intercommunal du logement sont autorisés à faire assermenter, dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi n° 52-432 du 28 avril 1952, un ou plusieurs agents communaux qui jouissent des prérogatives et sont soumis aux obligations mentionnées aux articles L. 651-6 et L. 651-7.

Art. R641-9 ➔ Les conclusions de l'enquête du contrôleur assermenté proposant une attribution d'office sont affichées à la diligence du maire à la porte du local considéré. Il est procédé, en même temps, à l'établissement d'un certificat d'affichage.

Les contestations peuvent être présentées au service du logement ou au maire, à défaut de service du logement, dans un délai de huit jours à compter de l'affichage.

Si la contestation n'est pas reconnue sérieuse, le préfet est immédiatement saisi par le service du logement ou le maire d'une proposition de réquisition.

Art. R641-10 ➔ Les réquisitions des locaux vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés sont notifiées aux frais du bénéficiaire, par le préfet, au prestataire, au bénéficiaire et au propriétaire par plis recommandés avec demande d'avis de réception.

Au cas d'indivision, la notification à l'un des indivisaires vaut à l'égard de tous les indivisaires.

A défaut d'adresse connue du prestataire ou du propriétaire ou à défaut de retour dans les dix jours de l'avis de réception du pli recommandé, la notification est remplacée à l'égard de l'intéressé par l'affichage d'une ampliation de l'ordre de réquisition à la mairie du lieu de la situation de l'immeuble et à la porte du local réquisitionné. Chacune de ces formalités est effectuée par les soins du service du logement ou, à défaut de service du logement, par la mairie et donne lieu à l'établissement par le maire d'un certificat d'affichage qui tient lieu d'avis de réception.

Dès leur retour, les avis de réception sont transmis au service du logement ou, à défaut de service du logement, à la mairie de la situation de l'immeuble. A défaut de contestation reconnue sérieuse, le service saisi fixe alors le jour et l'heure auxquels aura lieu la tentative amiable de prise de possession du local.

A défaut de retour d'un des avis de réception dans le délai de dix jours, il peut être procédé à cette fixation au terme de ce délai.

Le service du logement ou, à défaut de service du logement, le maire du lieu de la situation de l'immeuble indique au prestataire, par pli recommandé avec demande d'avis de réception, le jour et l'heure précités et l'invite à mettre amiablement le bénéficiaire en possession des lieux. Ces jour et heure sont, dans les mêmes conditions, portés à la connaissance du bénéficiaire et à celle du propriétaire.

A défaut d'adresse connue du prestataire ou du propriétaire ces jour et heure sont publiés par affichage à la porte du local réquisitionné et à la mairie.

La prise de possession amiable du local réquisitionné ne peut intervenir avant l'expiration d'un délai de dix jours francs à dater de l'émission de l'ordre de réquisition.

Les notifications prévues au présent article peuvent, aussi bien qu'au propriétaire, être valablement adressées à son représentant ou au gérant de l'immeuble, lequel est réputé avoir qualité pour les recevoir.

Art. R641-11 ➡ *La tentative amiable de prise de possession des biens réquisitionnés est effectuée en présence du contrôleur assermenté du service du logement ou, à défaut de service du logement, du maire ou de son représentant. En cas d'exécution amiable de l'ordre de réquisition, il est dressé par les parties ou par ministère d'huissier un état des lieux réquisitionnés et, s'il y a lieu, un inventaire descriptif des biens mobiliers.*

Un exemplaire de l'état des lieux et, éventuellement de l'inventaire, est remis à chacune des parties et à l'agent du service du logement ou, à défaut de service du logement, au maire ou à son représentant, qui le transmet immédiatement au préfet.

Art. R641-12 ➡ *En cas d'opposition ou d'absence du prestataire à la tentative amiable d'exécution ou si le propriétaire (ou son représentant ou le gérant) élève une contestation sérieuse, le préfet est immédiatement saisi par le service du logement ou par le maire ; il rapporte son ordre de réquisition ou en poursuit l'exécution.*

Dans ce dernier cas, la date de prise de possession est fixée et notifiée au bénéficiaire et au prestataire dans les conditions prévues à l'article R. 641-10. A défaut d'adresse connue du prestataire, la date de prise de possession est publiée ainsi qu'il est prévu à l'article R. 641-10, alinéa 6.

La prise de possession est effectuée en présence d'un agent du service du logement ou, à défaut de service du logement, du maire ou de son représentant et avec l'assistance du commissaire de police ou de l'autorité qui en tient lieu.

En cas d'absence du prestataire ou de son représentant ou de désaccord des parties, il est obligatoirement procédé, par ministère d'huissier, aux frais du bénéficiaire, à la constatation de l'état des lieux et, s'il y a lieu, à la confection de l'inventaire descriptif des biens mobiliers.

L'exécution forcée de l'ordre de réquisition ne peut intervenir avant l'expiration d'un délai de dix jours francs à dater de la tentative amiable de prise de possession.

Art. R641-13 ➡ *Le préfet peut requérir, pour l'exécution de la réquisition, le concours des représentants de la force publique qui procèdent, en cas de besoin, à l'expulsion des occupants du local ou des pièces réquisitionnées.*

Il peut également requérir le concours de la force publique pour expulser les anciens bénéficiaires de la réquisition ou les occupants du fait de ceux-ci en cas de levée de réquisition.

Art. R641-14 ➡ *Lorsqu'un logement réquisitionné est meublé, le prestataire peut exceptionnellement être astreint à laisser les lieux garnis des meubles meublants d'usage courant indispensables.*

Les meubles en surplus, qui ne sont pas enlevés par le prestataire, sont entreposés dans une pièce ou dépendance fermée, sur la porte de laquelle sont opposés les scellés par les soins du commissaire de police ou de l'autorité qui en tient lieu, à la demande du prestataire, ou d'office, s'il est absent lors de la prise de possession.

Si l'importance du mobilier non réquisitionné empêche un usage normal des locaux, il peut être procédé, sur ordonnance du président du tribunal de grande instance, statuant en référé, au transfert de tout ou partie de ce mobilier, dans un local désigné dans la même agglomération, sur la proposition du prestataire ou du bénéficiaire et, à défaut, dans un garde-meubles. L'ordonnance de référé désigne la partie qui supportera les frais de transfert et d'entrepôt de ce mobilier.

Il en est de même, à défaut d'accord amiable, si, au moment de la prise de possession, le mobilier non réquisitionné ne peut être resserré dans une pièce ou dépendance fermée et le local utilisé normalement par le bénéficiaire. Le commissaire de police ou l'autorité qui en tient lieu appose les scellés sur les portes donnant accès au logement et se fait remettre les clés. Le bénéficiaire est installé dans les lieux lors de l'enlèvement du mobilier. Pour le calcul de la prestation, la réquisition est en tout état de cause considérée comme portant sur la totalité du logement. Sauf dans l'hypothèse prévue à l'alinéa 3, le bénéficiaire d'une réquisition ne peut faire sortir les meubles des lieux sans l'agrément de celui à qui ils appartiennent.

Art. R641-15 ➡ *Le propriétaire des biens meubles non réquisitionnés, entreposés dans les locaux réquisitionnés, peut retirer contre reçu régulier, tout ou partie de ces biens et contrôler leur état matériel.*

Le cas échéant, les scellés apposés à la porte de la pièce ou dépendance fermée où sont entreposés les meubles sont levés et réapposés aux frais du prestataire par les soins du commissaire de police ou de l'autorité qui en tient lieu. En cas d'opposition du bénéficiaire, le président du tribunal de grande instance de la situation des lieux fixe, par ordonnance sur requête, les conditions d'exercice de ce droit de retrait ou de contrôle.

Art. R641-16 ➔ Lorsqu'une réquisition a été prononcée sur un local sous scellés, le bénéficiaire est habilité à demander la levée des scellés quelle que soit la cause de leur apposition.

Il est procédé à cette levée dans les formes et suivant les règles fixées aux titres III et IV du livre II de la deuxième partie du Code de procédure civile.

Les frais de procédure sont à la charge du bénéficiaire.

Art. R641-17 ➔ Sont susceptibles de bénéficier de la prorogation exceptionnelle de la durée totale des attributions d'office prévue à l'article L. 641-1, alinéa 4, les attributaires dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé pour bénéficier d'une location au titre de la législation sur les habitations à loyer modéré et qui peuvent justifier, en outre, que leur relogement sera assuré avant l'expiration du délai de prorogation soit par la réalisation d'une promesse de location, soit par l'achèvement d'une opération de construction ou l'exercice d'un droit de reprise ou qui établissent l'existence d'un local de repli dont l'occupation est subordonnée à la mise à la retraite de l'intéressé, devant intervenir avant l'expiration du délai de prorogation.

Peuvent également bénéficier de cette prorogation, aux mêmes conditions de ressources, les attributaires qui s'engagent à accepter le relogement qui leur serait proposé avant l'expiration du délai de prorogation, par quelque organisme que ce soit.

Art. R641-18 ➔ Le préfet a qualité pour statuer sur les demandes de prorogation, qui doivent lui être adressées, accompagnées de toutes justifications utiles, dans un délai minimum de six mois avant la date d'expiration des réquisitions.

Art. R641-19 ➔ Le délai supplémentaire prévu à l'article L. 641-1, alinéa 4, ne peut être accordé au bénéficiaire de l'attribution d'office lorsque le propriétaire notifie qu'il entre dans une des catégories prévues à l'article L. 641-2.

Art. R641-20 ➔ Lorsque le propriétaire d'un immeuble ayant fait, en tout ou partie, l'objet d'une réquisition de logement, n'en assure pas la gestion, le préfet le met en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'assurer cette gestion. A l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de cette mise en demeure, il demande au président du tribunal de grande instance, statuant en référé, de désigner un administrateur provisoire. Cet administrateur est, notamment, habilité à percevoir le montant des loyers ou redevances d'occupation dus au propriétaire par le ou les locataires et attributaires d'office, à faire exécuter, aux frais du propriétaire, les travaux urgents, strictement indispensables, et, si besoin est, à faire assurer la garde de l'immeuble.

Au cas où l'immeuble en cause aurait préalablement fait l'objet de travaux de remise en état d'habitabilité sommaire ou d'aménagements provisoires, au titre de l'ordonnance n° 45-609 du 10 avril 1945 relative aux travaux préliminaires à la reconstruction, l'administrateur provisoire a également qualité pour verser au Trésor, en remboursement du coût des travaux mentionnés ci-dessus, les sommes demeurant entre ses mains après acquit du coût des dépenses prévues à l'alinéa précédent.

Art. R641-21 ➔ Les levées de réquisition sont notifiées par lettre recommandée, aux frais du bénéficiaire, par le préfet au prestataire, au bénéficiaire et au propriétaire ou à son représentant ou au gérant de l'immeuble.

Les levées de réquisition peuvent éventuellement être limitées aux meubles réquisitionnés, notamment lorsque le prestataire a donné congé au propriétaire des locaux réquisitionnés dont il était locataire.

Lorsque l'ancien bénéficiaire de la réquisition se maintient dans les lieux à l'expiration de la période pour laquelle la réquisition a été émise, ou après notification de la levée de celle-ci, le prestataire et, s'il le juge utile, le préfet peuvent saisir le procureur de la République. Ce dernier, conformément aux dispositions de l'article L. 641-9, dernier alinéa, peut requérir du président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé, l'application des sanctions édictées audit alinéa.

Art. R641-22 ➔ Il est dressé, en fin de réquisition, aux frais du bénéficiaire, un état des lieux réquisitionnés et, le cas échéant, un inventaire selon les modalités prévues à l'article R. 641-12, alinéa 4.

Au cas où les dispositions des articles R. 641-11 ou R. 641-12 et de l'alinéa précédent concernant l'établissement d'un inventaire et d'un état des lieux n'ont pas été observées, les dommages qui pourraient être constatés dans les locaux faisant l'objet de la réquisition sont, à défaut de preuve contraire, présumés avoir été occasionnés par le bénéficiaire de celle-ci.

Art. R641-23 ➔ Les locaux et logements accessoires indiqués à l'article L. 641-12 sont considérés comme, vacants lorsque :

1. Le bail est expiré, non reconduit ou non renouvelé, et que les occupants ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux ;

2. Le bail est résilié par accord amiable ou décision de justice ;

3. Les occupants ont été condamnés à vider les lieux.

Le maintien sans titre dans les lieux de tout occupant ne fait pas perdre au local sa qualité de local vacant.

Art. R641-24 → Sont considérés comme inoccupés :

1. Les locaux ou la partie des locaux matériellement divisible du reste dans lesquels aucune activité n'est exercée depuis un an au moins ou qui sont restés effectivement inutilisés pendant la même durée ou dont les conditions d'utilisation équivalent pratiquement à une inutilisation ;

2. Les logements accessoires matériellement divisibles du reste des locaux qui sont demeurés effectivement inhabités ou inutilisés depuis six mois au moins ou dont les conditions d'utilisation pendant cette période équivalent pratiquement à une inutilisation ainsi que ceux qui constituent pour leur détenteur une résidence secondaire.

Art. R641-25 → En cas d'indivisibilité matérielle du local et du logement accessoire, la réquisition ne peut être prononcée que si chacun de ces locaux peut être considéré comme vacant ou inoccupé aux sens définis par les articles R. 641-23 et R. 641-24. Elle porte sur l'ensemble des locaux.

Chapitre II : Réquisition avec attributaire.

Section 1 : Principes généraux.

Art. R*642-1 → Les normes minimales de confort et d'habitabilité que l'attributaire des locaux doit respecter lorsqu'il engage des travaux conformément aux dispositions de l'article L. 642-1 sont celles prévues par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location.

Art. R*642-2 → La déclaration prévue au cinquième alinéa de l'article L. 642-1 permettant aux locaux affectés avant la réquisition à un autre usage que l'habitation de retrouver leur affectation antérieure est adressée au préfet par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Art. R*642-3 → Pour être agréé, l'attributaire mentionné au 5° de l'article L. 642-3 doit satisfaire aux conditions suivantes :

- a) Avoir pour objet principal l'insertion, l'hébergement, le logement ou l'amélioration des conditions de logement des personnes défavorisées ;
- b) Justifier d'une compétence dans le domaine de l'action sociale ainsi que dans celui de la gestion locative et d'une expérience en matière d'insertion sociale ou de logement des personnes défavorisées ;
- c) Offrir des garanties suffisantes pour exercer cette activité, par le nombre et la qualité de ses responsables et de son personnel salarié ou bénévole, par sa capacité financière ainsi que par son implantation locale.

En cas de manquement de l'attributaire à l'une de ces conditions, l'agrément peut être retiré par le préfet, après une mise en demeure non suivie d'effet, dans les conditions prévues par l'article 8 du décret n° 83-1025 du 28 novembre 1983 concernant les relations entre l'administration et les usagers.

Art. R*642-4 → Le projet de convention notifié au titulaire du droit d'usage en application de l'article L. 642-4 comporte les indications suivantes :

- la dénomination, la forme juridique et le siège du titulaire du droit d'usage ;
- la désignation des locaux ;
- la durée de la réquisition ;
- la nature et le montant détaillé des travaux à réaliser, pour les parties communes et pour chaque logement ;
- le montant mensuel de l'amortissement des travaux ;
- les règles de calcul des frais de gestion ;
- la surface habitable des locaux et le prix de base du loyer au mètre carré de surface habitable ;
- le mode de calcul de l'indemnité mensuelle versée au titulaire du droit d'usage pendant la durée de la réquisition.

Section 2 : Procédure.

Art. R*642-5 ➡ Les agents de l'Etat nommés par le préfet pour l'assister dans la procédure de réquisition en application de l'article L. 642-7 prêtent le serment suivant devant le tribunal de grande instance du chef-lieu du département : "Je jure de bien et fidèlement remplir mes missions et de ne rien révéler ou utiliser de ce qui sera porté à ma connaissance à l'occasion de leur exercice."

Art. R*642-6 ➡ Les agents mentionnés à l'article R. 642-5 qui effectuent, dans les conditions prévues par l'article L. 642-7, la visite des locaux susceptibles d'être réquisitionnés établissent un procès-verbal décrivant la consistance et l'état des lieux.

A la demande du préfet, un procès-verbal peut également être dressé par un huissier de justice aux frais de l'Etat.

Art. R*642-7 ➡ La demande du préfet par laquelle celui-ci sollicite l'avis du maire sur un projet de réquisition, en application des dispositions de l'article L. 642-9, comporte toutes les informations qui lui paraissent susceptibles de fonder la réquisition dans sa commune et notamment : l'importance respective de l'offre et de la demande de logements pour personnes à revenus modestes ou défavorisées, les éléments permettent d'apprécier la réalité de la vacance, la localisation et le nombre de locaux dont la réquisition est envisagée, le titulaire du droit d'usage concerné et la liste des éventuels attributaires.

Art. R*642-8 ➡ A la réception de la réponse du maire ou, à défaut, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de notification de la demande d'avis, le préfet, s'il décide de réquisitionner les locaux, notifie sa décision au titulaire du droit d'usage.

La notification reproduit les articles L. 642-9 à L. 642-12 du présent code.

Section 3 : Relations entre le titulaire du droit d'usage et l'attributaire de la réquisition.

Art. R*642-9 ➡ Pour le calcul de l'indemnité versée par l'attributaire au titulaire du droit d'usage, conformément aux dispositions de l'article L. 642-15, les travaux sont amortis sur la durée totale de la réquisition ; l'amortissement mensuel est égal au montant des travaux divisé par le nombre de mois de la réquisition, le cas échéant déduction faite du montant des subventions dont a pu bénéficier l'attributaire.

Le montant des frais de gestion est fixé en tenant compte du coût réel de gestion de ces logements dans la limite de 8 % du montant des loyers perçus par l'attributaire.

Art. R*642-10 ➡ Pour exercer son droit de reprise, le titulaire du droit d'usage envoie le préavis prévu à l'article L. 642-18 par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Section 4 : Plafonds de ressources et loyers.

Art. R642-11 ➡ Le plafond de ressources prévu à l'article L. 642-5 est fixé à 60 % du plafond de ressources exigé pour l'attribution d'un logement d'habitation à loyer modéré.

Art. R642-12 ➡ Le prix de base mensuel au mètre carré de surface habitable utilisé pour calculer le loyer d'un logement réquisitionné en application de l'article L. 642-1 est :

5,34 euros/m² à Paris et dans les communes limitrophes de Paris ;

4,57 euros/m² dans le reste de l'agglomération parisienne ;

3,81 euros/m² sur le reste du territoire.

Les prix de base au mètre carré ci-dessus sont révisés chaque année au 1er janvier par arrêté du ministre chargé du logement, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques en prenant en compte la valeur de cet indice correspondant au deuxième trimestre de l'année précédente.

Titre V : Sanctions et dispositions diverses.

·
·

Art. R651-1 ↔ Les contestations civiles entre bailleurs et locataires et relatives à l'application des articles mentionnés à l'article L. 651-9 sont jugées conformément aux règles de compétence et de procédure instituées par le chapitre V du titre I de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

Art. R651-2 ↔ I. - L'information relative à l'engagement des poursuites et la communication de la décision de confiscation au propriétaire de l'immeuble et au propriétaire du fonds de commerce auxquelles procède le ministère public, ainsi que l'apposition des mentions au registre du commerce et des sociétés et aux registres sur lesquels sont inscrites les sûretés, prévues au II de l'article L. 651-10, sont effectuées selon les modalités définies aux articles R. 51 et R. 51-1 du *Code de procédure pénale*.

II. - Lorsque l'autorité administrative saisit le président du tribunal de grande instance ou le magistrat du siège délégué par lui aux fins de désignation d'un administrateur provisoire, sa requête est dispensée de ministère d'avocat. Une copie de l'ordonnance qui désigne un administrateur provisoire est adressée par le ministère public au propriétaire de l'immeuble et au propriétaire du fonds de commerce dans les conditions prévues au I. Une copie est également jointe à la réquisition que le ministère public adresse au greffe du tribunal de commerce afin que soit portée au registre du commerce et des sociétés et aux registres sur lesquels sont inscrites les sûretés la mention de cette ordonnance, avec indication de sa date, de la juridiction qui a statué ainsi que de l'identité et de l'adresse de l'administrateur désigné, selon les formes prévues à l'article R. 51-1 du *Code de procédure pénale*.

Titre VI : Dispositions relatives à l'outre-mer.

Chapitre Ier : Dispositions particulières aux départements d'outre-mer.

Chapitre II : Dispositions relatives à la Polynésie française.

Art. R662-1 ↔ Les articles R. 261-1 à R. 261-7, le premier alinéa de l'article R. 261-8, les articles R. 261-10 à R. 261-14, les articles R. 261-17 et R. 261-18, le a de l'article R. 261-19, les articles R. 261-20 à R. 261-33 sont applicables en Polynésie française sous réserve des adaptations suivantes :

- le quatrième alinéa de l'article R. 261-2 est ainsi rédigé :

Cette personne est désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours, du président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble, parmi celles que le tribunal commet habituellement ;

- à l'article R. 261-3, après les mots : "aux règles de la publicité foncière", sont ajoutés les mots : "applicables localement" ;

- à l'article R. 261-7, les mots : "y compris de ceux qui sont prévus au second alinéa de l'article R. 111-24 du présent code" sont supprimés ;

- le premier alinéa de l'article R. 261-17 est ainsi rédigé :

La garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte soit de l'existence de conditions propres à l'opération, soit de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une banque ou d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier ;

- à l'article R. 261-24, les mots : "prévus à l'article R. 460-1 du *Code de l'urbanisme*" sont remplacés par les mots : "prévus par les règles applicables localement relatives à la déclaration d'achèvement des travaux".

Annexes

Clauses types applicables aux sociétés immobilières mentionnées au 2° du I de l'article R. 313-31 qui ont pris la forme de sociétés anonymes ou de sociétés par actions simplifiées.

Art. Annexe I à l'article R313-31 → A. *Clauses communes aux sociétés anonymes et aux sociétés par actions simplifiées.*

1. Capital de la société.

Le capital de la société doit être détenu à plus de 50 p. 100 par un ou plusieurs organismes collecteurs mentionnés aux a et b du 2° de l'article R. 313-9 du [Code de la construction et de l'habitation](#).

Aucune personne physique chargée à un titre quelconque de l'administration ou de la gestion d'un des organismes mentionnés à l'alinéa précédent ne peut détenir directement ou indirectement plus d'une action de la société.

Le capital de la société doit être immédiatement libéré.

Il ne peut pas être augmenté par incorporation de réserves.

2. Actions de la société.

Les actions de la société ne permettent pas l'attribution de logements en toute propriété ou en jouissance.

3. Distribution de dividendes et affectation des résultats.

Le versement annuel des dividendes ne doit pas excéder 6 p. 100 du capital.

Sur décision de chaque organe délibérant du ou des organismes collecteurs mentionnés au premier alinéa de la clause 1 ci-dessus, les bénéfices non distribués sont réinvestis dans des emplois prévus par la réglementation de la participation des employeurs à l'effort de construction. Les titres éventuellement souscrits ou acquis avec ces bénéfices ne peuvent être que ceux des sociétés mentionnées aux 2°, 2° bis et 9° du I de l'article R. 313-31 du [Code de la construction et de l'habitation](#).

4. Cession des actions.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession à un tiers d'actions doit être autorisée par l'organe délibérant de la société anonyme, ou par l'organisme collecteur président de la société par actions simplifiée lorsque celle-ci comprend plusieurs actionnaires.

Elle est réalisée en priorité au profit d'un actionnaire existant ou d'un organisme collecteur visé aux a, b ou c du 2° de l'article R. 313-9 du [Code de la construction et de l'habitation](#), sous réserve des conditions et autorisations prévues par la réglementation en vigueur. A défaut d'accord entre les parties sur le prix de cession, celui-ci est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Le prix de la cession ne peut être, en tout état de cause et conformément à l'article [L. 313-28](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#), ni supérieur à la valeur de ces actions dans la situation nette de la société, ni supérieur à leur valeur nominale majorée de 50 p. 100.

5. Cession des logements appartenant à la société.

Toute cession de logements locatifs doit être préalablement autorisée par décision de chaque organe délibérant des organismes collecteurs mentionnés au premier alinéa de la clause 1 ci-dessus.

*Sauf autorisation motivée donnée par décision de chacun des organes délibérants visés ci-dessus, elle ne peut être réalisée qu'au profit des locataires, d'une autre société immobilière mentionnée aux 1° et 2° de l'article R. 313-31-2 du **Code de la construction et de l'habitation** ou d'un organisme collecteur mentionné au c du 2° de l'article R. 313-9 du même code.*

L'autorisation mentionnée à l'alinéa précédent est immédiatement transmise au représentant de l'Etat dans le département d'implantation des logements cédés. Dans le délai d'un mois qui suit la réception de l'autorisation concernée par le représentant de l'Etat, celui-ci peut demander à chaque organe délibérant des organismes collecteurs mentionnés ci-dessus de procéder à une seconde délibération relative à la cession des logements.

Lorsque cette autorisation est relative à la mise en vente de plus de 50 logements sur le territoire d'une commune, elle est immédiatement transmise, pour son information, au maire de la commune concernée.

Les mêmes dispositions sont applicables aux logements construits en vue de l'accession à la propriété qui ont, faute d'acquéreur, été mis en location et qui font l'objet d'une mise en vente ultérieure.

6. Dissolution de la société.

En cas de dissolution amiable ou statutaire de la société, l'assemblée générale extraordinaire de la société anonyme, ou l'assemblée générale des actionnaires de la société par actions simplifiée, nomme un liquidateur qui doit être agréé par décision de chaque organe délibérant des organismes collecteurs mentionnés au premier alinéa de la clause 1 ci-dessus.

*Après règlement du passif et remboursement du capital social, le surplus du produit net de la liquidation excédant la moitié du capital social ne peut être dévolu qu'à un organisme mentionné au a ou b du 2° de l'article R. 313-9 du **Code de la construction et de l'habitation**, lequel doit l'imputer aux sommes recueillies au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.*

B. Clauses particulières aux sociétés par actions simplifiées.

7. Clause commune à toutes les sociétés par actions simplifiées.

*La société par actions simplifiée est présidée par un organisme collecteur mentionné au a ou b du 2° de l'article R. 313-9 du **Code de la construction et de l'habitation**. Le président dirige la société et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, il est investi de tous les pouvoirs nécessaires pour agir au nom de la société dans la limite de son objet social et des pouvoirs expressément dévolus par la loi et les présents statuts à l'actionnaire unique ou aux décisions collectives des actionnaires. Le président peut déléguer, dans les conditions et limites qu'il détermine, ses pouvoirs de direction de la société à un directeur général, personne physique.*

8. Clause particulière aux sociétés par actions simplifiées comprenant plusieurs actionnaires.

Les opérations ci-après doivent être décidées :

- à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés en assemblée générale ;
- approbation des comptes annuels ;
- nomination du commissaire aux comptes ;
- au deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés en assemblée générale :
- dissolution et liquidation de la société ;
- augmentation et réduction du capital ;
- fusion, scission et apport partiel d'actif ;
- exclusion d'un actionnaire.

9. Clause particulière aux sociétés par actions simplifiées unipersonnelles.

L'associé unique exerce les pouvoirs qui sont dévolus par la loi à la collectivité des actionnaires lorsque la société comporte plusieurs actionnaires. Il ne peut déléguer ces pouvoirs.

Clauses types applicables aux sociétés immobilières mentionnées au 2° du I de l'article R. 313-31-2 qui ont pris la forme de sociétés civiles réalisant des opérations à finalité locative prévue à l'article R. 313-17.

L'objet exclusif de la société est la réalisation d'opérations à finalité locative prévues au 1er du I et au II de l'article R. 313-17 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que la gestion des logements correspondants.

2. Capital de la société.

Le capital de la société doit être détenu à plus de 50 p. 100 par un ou plusieurs organismes collecteurs mentionnés aux a et b du 2° de l'article R. 313-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Aucune personne physique chargée à un titre quelconque de l'administration ou de la gestion d'un des organismes mentionnés à l'alinéa précédent ne peut détenir directement ou indirectement plus d'une part de la société.

Le capital de la société doit être immédiatement libéré.

Il ne peut pas être augmenté par incorporation de réserves.

Les parts de la société ne permettent pas l'attribution de logements en toute propriété ou en jouissance.

3. Versement de dividendes et affectation des bénéfices.

Le versement annuel des dividendes ne doit pas excéder 6 p. 100 du capital.

Sur décision de chaque organe délibérant du ou des organismes collecteurs détenteurs du capital de la société et mentionnés au premier alinéa de la clause 2 ci-dessus, les bénéfices non distribués sont réinvestis dans des emplois prévus par la réglementation de la participation des employeurs à l'effort de construction.

4. Cession des parts de la société.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession à un tiers de parts doit être autorisée par l'organe délibérant de la société.

Elle est réalisée en priorité au profit d'un porteur de parts existant ou d'un organisme collecteur visé aux a, b ou c du 2° de l'article R. 313-9 du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve des conditions et autorisations prévues par la réglementation en vigueur. A défaut d'accord entre les parties sur le prix de cession, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du tribunal statuant en la forme de référés et sans recours possible. Le prix de la cession ne peut être, en tout état de cause et conformément à l'article L. 313-28 du Code de la construction et de l'habitation, ni supérieur à la valeur de ces parts dans la situation nette de la société, ni supérieur à leur valeur nominale majorée de 50 p. 100.

5. Cession des logements appartenant à la société.

Toute cession de logements locatifs doit être préalablement autorisée par décision de chaque organe délibérant des organismes collecteurs mentionnés au premier alinéa de la clause 2 ci-dessus.

Sauf autorisation motivée donnée par décision de chacun des organes délibérants cités ci-dessus, elle ne peut être réalisée qu'au profit des locataires, d'une autre société immobilière mentionnée aux 1° et 2° de l'article R. 313-31-2 du Code de la construction et de l'habitation ayant pour objet la réalisation d'opérations à finalité locative ou d'un organisme collecteur mentionné au c du 2° de l'article R. 313-9 du même code.

L'autorisation mentionnée à l'alinéa précédent est immédiatement transmise au représentant de l'Etat dans le département d'implantation des logements cédés. Dans le délai d'un mois qui suit la réception de l'autorisation concernée par le représentant de l'Etat, celui-ci peut demander à chaque organe délibérant des organismes collecteurs mentionnés ci-dessus de procéder à une seconde délibération relative à la cession des logements.

Lorsque cette autorisation est relative à la mise en vente de plus de 50 logements sur le territoire d'une commune, elle est immédiatement transmise, pour son information, au maire de la commune concernée.

6. Gérance de la société.

La société est administrée par un gérant. Cette fonction est attribuée à un organisme collecteur visé au a ou b du 2° de l'article R. 313-9 du Code de la construction et de l'habitation ou déléguée à une autre personne physique ou morale. En cas de délégation, le gérant est nommé par décision conjointe de chaque organe délibérant des organismes collecteurs mentionnés au premier alinéa de la clause 2 ci-dessus. Sa révocation est prononcée dans les mêmes formes.

Le gérant rend compte annuellement de sa gestion aux associés par un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'exercice ou de l'année écoulée, ce rapport comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

7. Dissolution de la société.

En cas de dissolution amiable ou statutaire de la société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un liquidateur qui doit être agréé par décision de chaque organe délibérant des organismes collecteurs mentionnés au premier alinéa de la clause 2 ci-dessus.

Après règlement du passif et remboursement du capital social, le surplus du produit net de la liquidation excédant la moitié du capital social ne peut être dévolu qu'à un organisme mentionné au a ou b du 2° de l'article R. 313-9 du Code de la construction et de l'habitation, lequel doit l'imputer aux sommes recueillies au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.

8. Commission d'attribution.

(Clause à n'insérer dans les statuts que pour les sociétés ayant une partie au moins de leur patrimoine implanté dans de grands ensembles anciennement classés en zone à urbaniser par priorité).

La société est dotée, en application de l'article L. 441-1-2 du Code de la construction et de l'habitation, d'une commission d'attribution de ses logements locatifs, qui attribue nominativement chacun des logements mis ou remis en location.

Le maire de la commune d'implantation des logements à attribuer, ou son représentant, est membre de droit de cette commission, pour les séances où l'attribution de ces logements est à l'ordre du jour.

Clauses types applicables aux sociétés immobilières mentionnées au 2° du I des articles R. 313-31 et R. 313-31-2 versant la participation financière aux organismes collecteurs mentionnés aux a et b du 2° de l'article R. 313-9.

Art. Annexe III aux articles R313-31, R313-31-2 → 1. Objet de la société.

L'objet exclusif de la société est la réalisation d'opérations à finalité d'accession à la propriété prévues à l'article R. 313-16 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que la gestion des logements correspondants qui, faute d'acquéreur, ont été mis en location.

2. Capital de la société.

Le capital de la société doit être détenu à plus de 50 p. 100 par un ou plusieurs organismes collecteurs mentionnés aux a et b du 2° de l'article R. 313-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Aucune personne physique chargée à un titre quelconque de l'administration ou de la gestion d'un des organismes mentionnés à l'alinéa précédent ne peut détenir directement ou indirectement plus d'une part de la société.

Le capital de la société doit être immédiatement libéré.

Il ne peut pas être augmenté par incorporation de réserves.

3. Versement de dividendes et affectation des bénéfices.

Le versement annuel des dividendes ne doit pas excéder 6 p. 100 du capital.

Sur décision de chaque organe délibérant du ou des organismes collecteurs détenteurs du capital de la société et mentionnés au premier alinéa de la clause 2 ci-dessus, les bénéfices non distribués sont réinvestis dans des emplois prévus par la réglementation de la participation des employeurs à l'effort de construction.

4. Cession des parts de la société.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession à un tiers de parts doit être autorisée par l'organe délibérant de la société.

Elle est réalisée en priorité au profit d'un porteur de parts existant ou d'un organisme collecteur visé aux a, b ou c du 2° de l'article R. 313-9 du code de la construction et l'habitation, sous réserve des conditions et autorisations prévues par la réglementation en vigueur. A défaut d'accord entre les parties sur le prix de cession, celui-ci est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Le prix de la cession ne peut être, en tout état de cause et conformément à l'article L. 313-28 du Code de la construction et de l'habitation, ni supérieur à la valeur de ces parts dans la situation nette de la société, ni supérieur à leur valeur nominale majorée de 50 p. 100.

5. Cession des logements appartenant à la société.

Dans le cas où des logements construits en vue de la réalisation de l'objet de la société ont, faute d'acquéreur, été mis en location, leur vente ultérieure doit être préalablement autorisée par décision de chaque organe délibérant des organismes collecteurs mentionnés au premier alinéa de la clause 2 ci-dessus.

Sauf autorisation motivée donnée par décision de chacun des organes délibérants visés ci-dessus, elle ne peut être réalisée qu'au profit des locataires, d'une autre société immobilière mentionnée à l'article R. 313-31-2 du [Code de la construction et de l'habitation](#) ayant pour objet la réalisation d'opérations à finalité locative ou d'un organisme collecteur mentionné au c du 2° de l'article R. 313-9 du même code.

L'autorisation mentionnée à l'alinéa précédent est immédiatement transmise au représentant de l'Etat dans le département d'implantation des logements cédés. Dans le délai d'un mois qui suit la réception de l'autorisation concernée par le représentant de l'Etat, celui-ci peut demander à chaque organe délibérant des organismes collecteurs cités ci-dessus de procéder à une seconde délibération relative à la cession des logements.

Lorsque cette autorisation porte sur la mise en vente de plus de 50 logements sur le territoire d'une commune, elle est immédiatement transmise, pour son information, au maire de la commune concernée.

6. Dissolution de la société.

En cas de dissolution amiable ou statutaire de la société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un liquidateur qui doit être agréé par décision de chaque organe délibérant des organismes collecteurs mentionnés au premier alinéa de la clause 2 ci-dessus.

Après règlement du passif et remboursement du capital social, le surplus du produit net de la liquidation excédant la moitié du capital social ne peut être dévolu qu'à un organisme mentionné au a ou b du 2° de l'article R. 313-9 du [Code de la construction et de l'habitation](#), lequel doit l'imputer aux sommes recueillies au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Clauses types applicables aux sociétés immobilières mentionnées au 2° bis du I de l'article R. 313-31 qui bénéficient de prêts prévus au 2° du I de l'article R. 313-17 qui ne peuvent réaliser qu'une opération à finalité locative.

Art. Annexe IV à l'article R313-31-2 → 1. Objet de la société.

L'objet exclusif de la société est la réalisation d'une opération à finalité locative prévue au 1° du I de l'article R. 313-17 du [Code de la construction et de l'habitation](#) ainsi que la gestion des logements correspondants.

Pour la réalisation de cette opération, la société se place sous le contrôle du ou des organismes collecteurs mentionnés au a ou b du 2° de l'article R. 313-9 du [Code de la construction et de l'habitation](#) par l'intermédiaire duquel (desquels) ont été effectuées les souscriptions de parts ou d'actions prévues au c de l'article R. 313-23 du même code.

L'(ou les) organismes(s) collecteur(s) peut (peuvent) en conséquence se faire communiquer tous documents d'ordre administratif, juridique, comptable et technique se rattachant à l'opération.

2. Capital de la société.

Le capital de la société doit être immédiatement libéré.

Il ne peut être augmenté par incorporation de réserves.

Aucune personne physique chargée à un titre quelconque de l'administration ou de la gestion d'un des organismes mentionnés au deuxième alinéa de la clause 1 ci-dessus ne peut détenir directement ou indirectement plus d'une action ou d'une part de la société.

Les parts ou actions de la société ne permettent pas l'attribution de logements en toute propriété ou en jouissance.

3. Versement de dividendes et affectation des bénéfices.

Le versement annuel des dividendes ne doit pas excéder 6 p. 100 du capital.

Chaque organe délibérant du ou des organismes collecteurs mentionnés au deuxième alinéa de la clause 1 ci-dessus décide de l'affectation des bénéfices de la société. Les bénéfices non distribués ne peuvent être réinvestis que dans des emplois prévus par la réglementation de la participation des employeurs à l'effort de construction.

4. Cession des logements locatifs appartenant à la société.

Toute cession de logements locatifs doit être préalablement autorisée par décision de l'organe délibérant de la société.

5. Cession des parts ou actions de la société.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession à un tiers de parts ou d'actions doit être autorisée par l'organe délibérant de la société.

6. Dissolution de la société.

En cas de dissolution amiable ou statutaire de la société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un liquidateur qui doit être agréé par décision de chaque organe délibérant des organismes mentionnés au deuxième alinéa de la clause 1 ci-dessus.

*Après règlement du passif et remboursement du capital social, le surplus du produit net de la liquidation excédant la moitié du capital social ne peut être dévolu qu'à une autre société immobilière mentionnée à l'article R. 313-31-2 du **Code de la construction et de l'habitation** ayant pour objet la réalisation d'opérations à finalité locative.*

7. Commission d'attribution.

(Cette clause n'est à insérer dans leurs statuts que par les sociétés de nature civile et dont l'opération est implantée dans de grands ensembles anciennement classés en zone à urbaniser).

*La société est dotée, en application de l'article L. 441-1-2 du **Code de la construction et de l'habitation**, d'une commission d'attribution de ses logements locatifs, qui attribue nominativement chacun des logements mis ou remis en location.*

Le maire de la commune d'implantation des logements à attribuer ou son représentant est membre de droit de cette commission pour les séances où l'attribution de ces logements est à l'ordre du jour.

Clauses types applicables aux sociétés immobilières mentionnées au 2° du I de l'article R. 313-31 qui réalisent des opérations prévues au b de l'article R. 313-18 (SOFAL).

Art. Annexe V aux articles R313-31, R313-31-2 ↗ 1. *Objet et nature de la société.*

L'objet exclusif de la société est l'acquisition en vue de la vente ou de la location de logements existants ainsi qu'éventuellement la gestion temporaire, pour le compte de leurs propriétaires, de tels logements.

La société est une société anonyme administrée par un conseil d'administration ou un conseil de surveillance et un directoire.

2. Capital de la société.

*Le capital de la société doit être détenu à plus de 50 p. 100 par un ou plusieurs organismes collecteurs mentionnés aux a et b du 2° de l'article R. 313-9 du **Code de la construction et de l'habitation**.*

Aucune personne physique chargée à un titre quelconque de l'administration ou de la gestion d'un des organismes mentionnés à l'alinéa précédent ne peut détenir directement ou indirectement plus d'une action de la société.

Le capital de la société doit être immédiatement libéré.

Il ne peut pas être augmenté par incorporation de réserves.

Les actions de la société ne permettent pas l'attribution de logements en toute propriété ou en jouissance.

3. Versement de dividendes et affectation des bénéfices.

Le versement annuel des dividendes ne doit pas excéder 6 p. 100 du capital.

Chaque organe délibérant du ou des organismes collecteurs mentionnés au premier alinéa de la clause 2 ci-dessus décide de l'affectation des bénéfices de la société. Les bénéfices non distribués ne peuvent être réinvestis que dans des emplois prévus par la réglementation de la participation des employeurs à l'effort de construction.

4. Cession des actions.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession à un tiers d'actions doit être autorisée par l'organe délibérant de la société.

*Elle est réalisée en priorité au profit d'un porteur d'actions existant ou d'un organisme collecteur visé aux a, b ou c du 2° de l'article R. 313-9 du **Code de la construction et de l'habitation**, sous réserve des conditions et autorisations prévues par la réglementation en vigueur. A défaut d'accord entre les parties sur le prix de cession, celui-ci est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Le prix de la cession ne peut être, en tout état de cause*

et conformément à l'article L. 313-28 du *Code de la construction et de l'habitation*, ni supérieur à la valeur de ces actions dans la situation nette de la société, ni supérieur à leur valeur nominale majorée de 50 p. 100.

5. Dissolution de la société.

En cas de dissolution amiable ou statutaire de la société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un liquidateur qui doit être agréé par décision de chaque organe délibérant de chacun des organismes mentionnés au deuxième alinéa de la clause 2 ci-dessus.

Après règlement du passif et remboursement du capital social, le surplus du produit net de la liquidation excédant la moitié du capital social ne peut être dévolu qu'à un organisme mentionné au a ou b du 2° de l'article R. 313-9 du *Code de la construction et de l'habitation*, lequel doit l'imputer aux sommes recueillies au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Clauses types applicables aux sociétés immobilières locatives mentionnées à l'article L. 313-1-2.

Art. Annexe VI à l'article R313-31-2 ➔ 1. Objet de la société.

L'objet exclusif de la société est la réalisation d'opérations à finalité locative prévues au 1er du I et au II de l'article R. 313-17 du *Code de la construction et de l'habitation* ainsi que la gestion des logements correspondants.

2. Capital de la société.

Aucune personne physique chargée à un titre quelconque de l'administration ou de la gestion d'un organisme collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction ayant souscrit au capital de la société ou acquis des parts ou actions de celle-ci ne peut détenir directement ou indirectement plus d'une part ou action de la société.

Le capital de la société doit être immédiatement libéré.

Il ne peut être augmenté par incorporation de réserves.

3. Actions ou parts de la société.

Les actions ou parts de la société ne permettent pas l'attribution de logements en toute propriété ou en jouissance. Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession à un tiers d'actions ou de parts doit être autorisée par l'organe délibérant de la société.

La cession de parts ou d'actions doit être autorisée par l'organe délibérant de la société.

Elle est réalisée en priorité au profit d'un porteur de parts ou d'actions existant ou d'un organisme collecteur visé aux a, b ou c du 2° de l'article R. 313-9 du *Code de la construction et de l'habitation*, sous réserve des conditions et autorisations prévues par la réglementation en vigueur. A défaut d'accord entre les parties sur le prix de cession, celui-ci est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du tribunal d'accord entre elles, par ordonnance du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Le prix de la cession ne peut être, en tout état de cause et conformément à l'article L. 313-28 du *Code de la construction et de l'habitation*, ni supérieur à la valeur de ces parts ou actions dans la situation nette de la société, ni supérieur à leur valeur nominale majorée de 50 p. 100.

4. Versement de dividendes et affectation des bénéfices.

Le versement annuel des dividendes ne doit pas excéder 6 p. 100 du capital.

Les bénéfices non distribués sont réinvestis dans des emplois prévus par la réglementation de la participation des employeurs à l'effort de construction.

5. Cession des logements appartenant à la société.

La cession des logements locatifs de la société doit être décidée par l'organe délibérant de la société.

Elle ne peut être réalisée qu'au profit des locataires, d'une autre société immobilière mentionnée aux 1°, 2° et 5° de l'article R. 313-31-2 du *Code de la construction et de l'habitation* ayant pour objet la réalisation d'opérations à finalité locative, ou d'un organisme collecteur mentionné au c du 2° de l'article R. 313-9 du même code.

Les cessions de logements locatifs décidées en dérogation avec les règles prévues à l'alinéa précédent sont transmises au représentant de l'Etat dans le département d'implantation des logements cédés. Dans le délai d'un mois qui suit la réception de la décision concernée par le représentant de l'Etat, celui-ci peut demander à une seconde délibération relative à la cession des logements.

Lorsque cette autorisation est relative à la mise en vente de plus de 50 logements sur le territoire d'une commune, elle est immédiatement transmise, pour son information, au maire de la commune concernée.

6. Dissolution de la société.

En cas de dissolution amiable ou statutaire de la société, après règlement du passif et remboursement du capital social, le surplus du produit net de la liquidation excédant la moitié du capital social ne peut être dévolu qu'à un organisme mentionné au a ou b du 2° de l'article R. 313-9 du [Code de la construction et de l'habitation](#), lequel doit l'imputer aux sommes recueillies au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.

7. Commission d'attribution.

(Cette clause n'est à insérer dans le statut que par les sociétés de nature civile et ayant une partie au moins de leur patrimoine implanté dans de grands ensembles anciennement classés en zone à urbaniser en priorité).

La société est dotée, en application de l'article [L. 441-1-2](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#), d'une commission d'attribution de ses logements locatifs, qui attribue nominativement chacun des logements mis ou remis en location.

Le maire de la commune d'implantation des logements à attribuer, ou son représentant, est membre de droit de cette commission, pour les séances où l'attribution de ces logements est à l'ordre du jour.

Convention-type applicable au secteur locatif intermédiaire portant sur un logement ne bénéficiant pas de subvention pour travaux.

[Art. Annexe I à L'article R321-23](#) ➔ Convention conclue entre l'ANAH et M. (ou la société) en application des articles [L. 321-4](#) et [R. 321-23](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#) (annexe I relative au conventionnement en secteur locatif intermédiaire) n'ouvrant pas droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL). L'ANAH, représentée par : Le délégué de l'agence dans le département : ou Le président du conseil général ou de l'établissement public de coopération intercommunale, ou son représentant, ayant conclu la convention prévue à l'article [L. 321-1-1](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#) : D'une part, et Nom, prénom du bailleur : Demeurant : Code postal : Commune : ou Raison sociale : Adresse du siège social : Code postal : Commune : Représentée par : Nom, prénom du représentant légal : Adresse du représentant légal : Code postal : Commune : dénommé (e) ci-après le bailleur, D'autre part, Sont convenus de ce qui suit : I.-Objet et champ d'application de la convention La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles [L. 321-3](#) à [L. 321-12](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#) (CCH) pour le logement ci-après désigné. A.-Adresse précise du logement : N° : Voie : Code postal : Commune : Bâtiment : Escalier : Porte : Etage : B.-Surface habitable du logement (art.R. 111-2) : m². C.-Surface des annexes entrant dans le calcul de la surface habitable dite fiscale définie par l'article [R. 321-27](#) du CCH (la moitié des annexes dans la limite de 8 m²) : m². D.-Surface habitable dite fiscale totale du logement (D = B + C) : m². Année d'achèvement du logement ou de l'immeuble : ou à défaut date approximative : E.-Indiquer la référence cadastrale du logement : II.-Prise d'effet, prolongation, résiliation de la convention et information Date de prise d'effet de la présente convention : Durée de la convention : (ne peut être inférieure à six ans). Date d'expiration de la convention : Prolongation de la convention : la prolongation de la convention doit faire l'objet d'un avenant à la convention initiale. Les engagements du bailleur devront être intégrés dans l'avenant. Résiliation : une convention ne peut être résiliée qu'à titre exceptionnel par l'agence, notamment en cas d'inexécution de ses engagements par le bailleur. Le bailleur s'engage, dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, à en faire notification aux locataires. Lorsque le bailleur a bénéficié d'un avantage fiscal, l'agence informe l'administration compétente. Information : le propriétaire transmet le document mentionné à l'article [R. 321-30](#) du CCH, établi par l'Agence nationale de l'habitat, à l'autorité compétente en matière fiscale. III.-Conditions d'occupation du logement et conditions de ressources des locataires Conditions d'occupation Pendant toute la durée de la convention, le bailleur s'engage à louer le logement, ci-dessus désigné, nu à des personnes physiques, à titre de résidence principale et occupé comme tel au moins huit mois par an. La condition de location à des personnes physiques ne s'applique pas lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, ou pour l'hébergement de ces personnes. Dans ce cas, le loyer

du sous-locataire ne doit pas dépasser le montant du loyer principal, il ne doit pas y avoir fourniture de prestation hôtelière ou para-hôtelière et l'occupant du logement doit remplir les conditions de ressources (décret n° 2008-529 du 4 juin 2008, Journal officiel du 6 juin 2008). Ce logement ne peut être occupé à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction. Le logement ne peut être loué ou occupé à quelque titre que ce soit par : -les ascendants ou les descendants du signataire de la convention ; -ceux de son conjoint, de son concubin ou de son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ; -son conjoint, son concubin ou son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ; -les associés de la société signataire de la convention, leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ainsi que leurs ascendants ou descendants ; -les administrateurs de l'association signataire, leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ainsi que leurs ascendants ou descendants. Conditions de ressources des locataires Le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date du signature du bail, sont inférieurs aux plafonds de ressources définis à l'article 2 duodecimes de l'annexe III du [Code général des impôts](#) (CGI). Le montant des ressources à prendre en compte pour apprécier la situation de chaque ménage requérant est égal au revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage, figurant sur les avis d'imposition établis au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location. Ces plafonds de ressources sont révisés annuellement au 1er janvier de chaque année en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance visé à l'article L. 141-2 du [Code du travail](#). Cette variation est appréciée entre le 1er octobre de l'antépénultième année et le 1er octobre de l'année précédente. IV.-Contrat de location et information du locataire Le bail conclu entre le bailleur et le locataire doit être conforme à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, sous réserve des dispositions du chapitre V de la présente convention. Le contrat de location prévoit que le loyer est payé à terme à échoir. Le bailleur s'engage à ce que le logement loué dans le cadre de la présente convention respecte les caractéristiques de décence qui sont définies dans le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et qui portent sur les conditions relatives à : -la sécurité physique et la santé des locataires ; -les éléments d'équipement et de confort ; -les normes de surface et de volume. Lors de la signature du bail, le bailleur s'engage à remettre au locataire une copie de la présente convention, et à informer le locataire de toute modification apportée à la convention ayant des incidences sur leurs relations contractuelles. Le propriétaire porte sur la quittance le montant du loyer maximum applicable au logement. Six mois avant son terme, le bailleur informe le locataire de la date d'expiration de la convention. V.-Montant du loyer maximal et modalités de révision Le loyer pratiqué par le bailleur doit être inférieur au loyer plafond maximal qui est fixé au m² de surface fiscale à.... €. Ce loyer maximum est révisé au 1er janvier de chaque année, à partir de la date de signature de la convention, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. VI.-Suivi et contrôles Tout changement d'occupation ou d'utilisation du logement ou toute mutation de propriété ainsi que tout changement de domicile du propriétaire bailleur intervenant pendant la période d'application de la convention doit être déclaré par le bailleur à l'agence dans un délai de deux mois suivant l'évènement. Le bailleur s'engage à fournir à tout moment, à la demande de l'agence, toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice du contrôle. VII.-Sanctions en cas d'inexécution des engagements par le bailleur Sanctions En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de la présente convention, l'ANAH peut prononcer des sanctions mentionnées aux articles L. 321-2 et R. 321-30-2 du CCH dans les conditions prévues aux articles R. 321-21 et R. 321-4 du CCH. Le montant de la sanction pécuniaire prévue à l'article L. 321-2 est fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés et de la situation financière de la personne ou de l'organisme intéressé selon un barème fixé par le règlement général de l'agence, sans toutefois pouvoir dépasser la moitié de l'aide accordée ou une somme équivalente à deux ans du loyer maximal prévu par la convention (hors loyers accessoires et charges récupérables) en cas de non-respect du loyer maximal et en cas de mutation sans poursuite expresse des engagements relatifs aux conditions d'occupation du logement ou une somme équivalente à neuf mois du loyer maximal prévu par la convention (hors loyers accessoires et charges récupérables) lorsque le bailleur n'exécute pas les autres engagements prévus par la convention (tels que notamment ceux relatifs aux conditions d'occupation des logements, aux plafonds de ressources, à l'information des locataires ou au contrôle de l'ANAH), cette dernière somme peut être doublée dans le cas où le bailleur ne respecte pas plusieurs de ses obligations contractuelles pour le même logement. L'ANAH doit préalablement mettre en demeure le bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de satisfaire à son obligation. Ce dernier doit, dans un délai de deux mois, soit formuler ses observations, soit faire connaître son acceptation. Lorsque l'ANAH écarte ces observations, sa décision doit être motivée. Litiges En cas de contestation sur la mise en œuvre de la présente convention, le litige est porté devant le tribunal administratif dans le ressort duquel se situe l'immeuble. Fait en 2 originaux à, le bailleur à, l'ANAH (indiquer la fonction du signataire)

Convention-type applicable au secteur locatif social portant sur un logement ne bénéficiant pas de subvention pour travaux.

Art. Annexe II à l'article R321-23 → Convention conclue entre l'ANAH et M. (ou la société) en application des articles L. 321-8 et R. 321-23 du Code de la construction et de l'habitation (annexe II relative au conventionnement en secteur locatif social) ouvrant droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL). L'ANAH, représentée par : Le délégué de l'agence dans le département : ou Le président du conseil général ou de l'établissement public de coopération intercommunale, ou son représentant, ayant conclu la convention prévue à l'article L. 321-1-1 du Code de la construction et de l'habitation : D'une part, et Nom, prénom du bailleur : Demeurant : Code postal : Commune : ou Raison sociale : Adresse du siège social : Code postal : Commune : Représentée par : Nom, prénom du représentant légal : Adresse du représentant légal : Code postal : Commune : dénommé (e) ci-après le bailleur, D'autre part, sont convenus de ce qui suit : I.-Objet et champ d'application de la convention La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 321-3 à L. 321-12 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) pour le logement ci-après désigné. A.-Adresse précise du logement : N° : Voie : Code postal : Commune : Bâtiment : Escalier : Porte : Etage : B.-Surface habitable du logement (art.R. 111-2) : m^2 C.-Surface des annexes entrant dans le calcul de la surface habitable dite fiscale définie par l'article R. 321-27 du CCH (la moitié des annexes dans la limite de $8 m^2$) : m^2 . D.-Surface habitable dite fiscale totale du logement ($D = B + C$) : m^2 . Année d'achèvement du logement ou de l'immeuble : ou à défaut date approximative : E.-Indiquer la référence cadastrale du logement : II.-Prise d'effet, prolongation, résiliation de la convention et information Date de prise d'effet de la présente convention : Durée de la convention : (ne peut être inférieure à six ans) Date d'expiration de la convention : Prolongation de la convention : la prolongation de la convention doit faire l'objet d'un avenant à la convention initiale. Les engagements du bailleur devront être intégrés dans l'avenant. Résiliation : une convention ne peut être résiliée qu'à titre exceptionnel par l'agence, notamment en cas d'inexécution de ses engagements par le bailleur. Le bailleur s'engage, dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, à en faire notification aux locataires et aux organismes liquidateurs concernés. Lorsque le bailleur a bénéficié d'un avantage fiscal, l'agence informe l'administration compétente. Information : le propriétaire transmet le document mentionné à l'article R. 321-30 du CCH, établi par l'Agence nationale de l'habitat, à l'autorité compétente en matière fiscale. III.-Conditions d'occupation du logement et conditions de ressources des locataires Conditions d'occupation Pendant toute la durée de la convention, le bailleur s'engage à louer le logement, ci-dessus désigné, nu à des personnes physiques, à titre de résidence principale et occupé comme tel au moins huit mois par an. La condition de location à des personnes physiques ne s'applique pas lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, ou pour l'hébergement de ces personnes. Dans ce cas, le loyer du sous-locataire ne doit pas dépasser le montant du loyer principal, il ne doit pas y avoir fourniture de prestation hôtelière ou para-hôtelière et l'occupant du logement doit remplir les conditions de ressources (décret n° 2008-529 du 4 juin 2008, Journal officiel du 6 juin 2008). Ce logement ne peut être occupé à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction. Le logement ne peut être loué ou occupé à quelque titre que ce soit par : -les ascendants ou les descendants du signataire de la convention ; -ceux de son conjoint, de son concubin ou de son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ; -son conjoint, son concubin ou son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ; -les associés de la société signataire de la convention, leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ainsi que leurs ascendants ou descendants ; -les administrateurs de l'association signataire, leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ainsi que leurs ascendants ou descendants. Conditions de ressources des locataires Le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs aux plafonds de ressources fixés par l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif. Le montant des ressources à prendre en compte pour apprécier la situation de chaque ménage requérant est égal au revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage, figurant sur les avis d'imposition établis au titre de l'avant-

dernière année précédant celle de la signature du contrat de location. Ces plafonds sont révisés annuellement au 1er janvier de chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers, mentionné à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Conditions spécifiques d'attribution pour un logement très social Lorsque la subvention est accordée pour un logement qualifié de très social, le bailleur doit informer le préfet lors de la mise en location ou à chaque remise en location. Dans un délai d'un mois, le préfet ou l'organisme désigné à cette fin lui adresse une liste de candidats. Le bailleur s'engage à choisir son locataire parmi ce (ou ces) candidats. En l'absence de candidat proposé, il peut louer le logement à des personnes de son choix dès lors que leurs revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources prévus ci-dessus. IV.-Contrat de location et information du locataire Le bail conclu entre le bailleur et le locataire doit être conforme à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, sous réserve des dispositions du chapitre V de la présente convention. Le contrat de location prévoit que le loyer est payé mensuellement à terme échu. Le bailleur s'engage à ce que le logement loué dans le cadre de la présente convention respecte les caractéristiques de décence qui sont définies dans le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et qui portent sur les conditions relatives à : -la sécurité physique et la santé des locataires ; -les éléments d'équipement et de confort ; -les normes de surface et de volume. Lors de la signature du bail, le bailleur s'engage à remettre au locataire une copie de la présente convention, et à informer le locataire de toute modification apportée à la convention ayant des incidences sur leurs relations contractuelles. Le propriétaire porte sur la quittance le montant du loyer maximum applicable au logement. Six mois avant son terme, le bailleur informe le locataire de la date d'expiration de la convention. V.-Montant du loyer maximal et modalités de révision Le loyer pratiqué par le bailleur ne doit pas excéder le loyer maximal qui est fixé au m² de surface fiscale à... €. Ce loyer maximum est révisé au 1er janvier de chaque année, à partir de la date de signature de la convention, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. VI.-Suivi et contrôles Tout changement d'occupation ou d'utilisation du logement ou toute mutation de propriété ainsi que tout changement de domicile du propriétaire bailleur intervenant pendant la période d'application de la convention doit être déclaré par le bailleur à l'agence dans un délai de deux mois suivant l'évènement. Le bailleur s'engage à fournir à tout moment, à la demande de l'agence, toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice du contrôle. VII.-Sanctions en cas d'inexécution des engagements par le bailleur Sanctions En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de la présente convention, l'ANAH peut prononcer des sanctions mentionnées aux articles L. 321-2 et R. 321-30-2 du CCH dans les conditions prévues aux articles R. 321-21 et R. 321-4 du CCH. Le montant de la sanction pécuniaire prévue à l'article L. 321-2 est fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés et de la situation financière de la personne ou de l'organisme intéressé selon un barème fixé par le règlement général de l'agence, sans toutefois pouvoir dépasser la moitié de l'aide accordée ou une somme équivalente à deux ans du loyer maximal prévu par la convention (hors loyers accessoires et charges récupérables) en cas de non respect du loyer maximal et en cas de mutation sans poursuite expresse des engagements relatifs aux conditions d'occupation du logement ou une somme équivalente à neuf mois du loyer maximal prévu par la convention (hors loyers accessoires et charges récupérables) lorsque le bailleur n'exécute pas les autres engagements prévus par la convention (tels que notamment ceux relatifs aux conditions d'occupation des logements, aux plafonds de ressources, à l'information des locataires ou au contrôle de l'ANAH), cette dernière somme peut être doublée dans le cas où le bailleur ne respecte pas plusieurs de ses obligations contractuelles pour le même logement. L'ANAH doit préalablement mettre en demeure le bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de satisfaire à son obligation. Ce dernier doit, dans un délai de deux mois, soit formuler ses observations, soit faire connaître son acceptation. Lorsque l'ANAH écarte ces observations, sa décision doit être motivée. Litiges En cas de contestation sur la mise en œuvre de la présente convention, le litige est porté devant le tribunal administratif dans le ressort duquel se situe l'immeuble. Fait en 2 originaux à, le bailleur à, l'ANAH (indiquer la fonction du signataire)

Convention-type applicable au secteur locatif intermédiaire et au secteur locatif social portant sur un immeuble ou sur un ou plusieurs logements bénéficiant de subventions pour travaux

Art. Annexe III à l'article R321-23 → Convention conclue entre l'ANAH et M. (ou la société en application des articles L. 321-4 (n'ouvrant pas droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement), L. 321-8 (ouvrant droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement) et R. 321-23 du **Code de la construction et de l'habitation** (annexe III relative au conventionnement avec travaux portant sur un immeuble ou sur un ou plusieurs logements). L'ANAH, représentée par : le délégué de l'agence dans le département : ou Le président du conseil général ou de l'établissement public de coopération intercommunale, ou son représentant, ayant conclu la convention prévue à l'article L. 321-1-1 du **Code de la construction et de l'habitation** : D'une part, et Nom, prénom du bailleur : Demeurant : Code postal : Commune : ou Raison sociale : Adresse du siège social : Code postal : Commune : représentée par : Nom, prénom du représentant légal : Adresse du représentant légal : Code postal : Commune : dénommé (e) ci-après, le bailleur, D'autre part, sont convenus de ce qui suit : I.-Objet et champ d'application de la convention La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 321-3 à L. 321-12 du **Code de la construction et de l'habitation** (CCH) pour les logements désignés dans les annexes de la présente convention. Elle porte sur l'opération décrite dans l'annexe ci-jointe. Adresse précise de l'immeuble (ou du logement) : N° : Voie : Code postal : Commune : Année d'achèvement de l'immeuble : La présente convention ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour une partie des logements (cocher la case correspondante) : -oui () nombre de logements concernés : -non () II.-Aide (s) accordée (s) par l'ANAH Les travaux d'amélioration doivent conduire à mettre à minima les logements en conformité avec les caractéristiques du logement décent définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et doivent figurer dans la liste prévue à l'article R. 321-15 du CCH. Description des travaux d'amélioration : Le projet d'ensemble porte sur..... logement (s) de l'immeuble désigné au I dont..... fait (font) l'objet de la présente convention. Les principaux travaux portent sur : III.-Prise d'effet, prolongation, résiliation de la convention et information Date de prise d'effet : (voir annexe). Durée de la convention : ans. Date d'expiration de la convention : (voir annexe). Prolongation de la convention par le bailleur : la prolongation de la convention par période de trois ans doit faire l'objet d'un avenant à la convention initiale. Les engagements du bailleur devront être intégrés dans l'avenant. Résiliation : une convention ne peut être résiliée qu'à titre exceptionnel par l'agence, notamment en cas d'inexécution de ses engagements par le bailleur. Dans ce cas, le délégué de l'ANAH ou le président du conseil général ou de l'établissement public de coopération intercommunale, ou son représentant, ayant conclu la convention prévue à l'article L. 321-1-1 du **Code de la construction et de l'habitation** peut prononcer le reversement total ou partiel de toute subvention versée par l'ANAH dans les conditions prévues aux articles R. 321-21 et R. 321-5 du CCH. Le bailleur s'engage, dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, à en faire notification aux locataires et aux organismes liquidateurs concernés (le cas échéant pour les logements bénéficiant de l'aide personnalisée au logement). Lorsque le bailleur a bénéficié d'un avantage fiscal, l'agence informe l'administration compétente. Information : le propriétaire transmet le document mentionné à l'article R. 321-30 du CCH, établi par l'Agence nationale de l'habitat, à l'autorité compétente en matière fiscale. IV.-Conditions d'occupation des logements, conditions de ressources des locataires et conditions spécifiques d'attribution Conditions d'occupation Pendant toute la durée de la convention, le bailleur s'engage à louer chaque logement désigné dans les annexes jointes, nu à des personnes physiques, à titre de résidence principale et occupé comme tel au moins huit mois par an. La condition de location à des personnes physiques ne s'applique pas lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, ou pour l'hébergement de ces personnes. Dans ce cas le loyer du sous-locataire ne doit pas dépasser le montant du loyer principal, il ne doit pas y avoir fourniture de prestation hôtelière ou para-hôtelière et l'occupant du logement doit remplir les conditions de ressources (décret n° 2008-529 du 4 juin 2008, Journal officiel du 6 juin 2008). Le logement ne peut être occupé à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction. Le logement ne peut être loué ou occupé à quelque titre que ce soit par : -les ascendants ou les descendants du signataire de la convention ; -ceux de son conjoint, de son concubin ou de son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ; -son conjoint, son concubin ou son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ; -les associés de la société signataire de la convention, leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ainsi que leurs ascendants ou descendants ; -les administrateurs de l'association signataire, leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ainsi que leurs ascendants ou descendants. Conditions de ressources des locataires Le bailleur s'engage à louer les logements à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs à des plafonds de ressources fixés : -pour les logements soumis aux dispositions de l'article L. 321-4 du **Code de la construction et de l'habitation** n'ouvrant pas droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL), à l'article 2 duodecimes de l'annexe III du **Code général des impôts** (CGI). Ces plafonds sont révisés chaque année, au 1er

janvier, en fonction de l'évolution annuelle du salaire minimum de croissance. Cette variation est appréciée entre le 1er octobre de l'avant-dernière année et le 1er octobre de l'année précédente ; - pour les logements soumis aux dispositions de l'article L. 321-8 du *Code de la construction et de l'habitation* ouvrant droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL) par l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié, relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif. Ces plafonds sont révisés annuellement au 1er janvier de chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers, mentionné à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Le montant des ressources à prendre en compte pour apprécier la situation de chaque ménage requérant est égal au revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage, figurant sur les avis d'imposition établis au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location. Institution du droit de réservation (le cas échéant) logement (s) fait (font) l'objet d'un droit de réservation avec droit de suite au profit de l'ANAH pour la durée de la présente convention. L'ANAH délègue au réservataire délégué désigné ci-dessous la gestion du (des) droit (s) de réservation et le pouvoir de conclure la convention de réservation définie ci-dessous. Conditions spécifiques d'attribution du (des) logement (s) en cas de réservation Les modalités d'identification du (des) logement (s) réservé (s) ainsi que les modalités de gestion des droits font l'objet d'une convention de réservation signée entre le propriétaire et le réservataire désigné ci-dessus. Le bailleur s'engage à produire cette convention dans les délais et conditions prévus au règlement général de l'agence. Désignation du réservataire délégué Réservataire délégué : Raison sociale : Adresse du siège social : Code postal : Commune : Représenté par : Nom, prénom du représentant légal : Adresse du représentant légal : Code postal : Commune : Conditions spécifiques d'attribution pour un logement très social Lorsque la subvention est accordée pour un logement qualifié de très social, le bailleur doit informer le préfet lors de la mise en location ou à chaque remise en location. Dans un délai d'un mois, le préfet ou l'organisme désigné à cette fin par lui lui adresse une liste de candidats. Le bailleur s'engage à choisir son locataire parmi ce (ou ces) candidats. En l'absence de candidat proposé, il peut louer le logement à des personnes de son choix dès lors que leurs revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources prévus ci-dessus. V.-Contrat de location et information du locataire Le bail conclu entre le bailleur et le locataire doit être conforme à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, sous réserve des dispositions du chapitre VI de la présente convention. Pour les logements soumis aux dispositions de l'article L. 321-8 du *Code de la construction et de l'habitation* ouvrant droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL), le contrat de location doit prévoir que le loyer est payé mensuellement à terme échu. Pour les logements soumis aux dispositions de l'article L. 321-4 du *Code de la construction et de l'habitation* n'ouvrant pas droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL), le contrat de location doit prévoir que le loyer est payé mensuellement à terme à échoir. Le bailleur s'engage à ce que le logement, loué dans le cadre de la présente convention respecte les caractéristiques de décence qui sont définies dans le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et qui portent sur les conditions relatives à : -la sécurité physique et la santé des locataires ; -les éléments d'équipement et de confort ; -les normes de surface et de volume. Lors de la signature du bail, le bailleur s'engage à remettre au locataire une copie de la présente convention, et à informer le locataire de toute modification apportée à la convention ayant des incidences sur leurs relations contractuelles. Le bailleur porte sur la quittance le montant du loyer maximum applicable au logement. Six mois avant son terme, il informe le locataire de la date d'expiration de la convention. VI.-Montant du loyer maximal et modalités de révision Le loyer des logements faisant l'objet de cette convention ne peut excéder un loyer maximal qui est fixé au m² de surface fiscale. Ce loyer maximum est révisé au 1er janvier de chaque année, à partir de la date de signature de la convention, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 17 d) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. Pour les montants des loyers plafonds et pratiqués pour chaque logement : voir annexes jointes. VII.-Suivi et contrôles Tout changement d'occupation ou d'utilisation du logement ou toute mutation de propriété ainsi que tout changement de domicile du propriétaire bailleur intervenant pendant la période d'application de la convention doit être déclaré par le bailleur à l'Agence dans un délai de deux mois suivant l'évènement. Le bailleur s'engage à fournir à tout moment, à la demande de l'Agence, toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice du contrôle. VIII.-Sanctions en cas d'inexécution des engagements par le bailleur Sanctions En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de la présente convention, l'ANAH peut prononcer des sanctions mentionnées aux articles L. 321-2 et R. 321-30-2 du CCH dans les conditions prévues aux articles R. 321-21 et R. 321-5 du CCH. Le montant de la sanction pécuniaire prévue à l'article L. 321-2 est fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés et de la situation financière de la personne ou de l'organisme intéressé selon un barème fixé par le règlement général de l'Agence, sans toutefois pouvoir dépasser la moitié de l'aide accordée ou une somme équivalente à deux ans du loyer maximal prévu par la convention (hors loyers accessoires et charges récupérables) en cas de non-respect du loyer maximal

et en cas de mutation sans poursuite expresse des engagements relatifs aux conditions d'occupation du logement ou une somme équivalent à neuf mois du loyer maximal prévu par la convention (hors loyers accessoires et charges récupérables) lorsque le bailleur n'exécute pas les autres engagements prévus par la convention (tels que notamment ceux relatifs aux conditions d'occupation des logements, aux plafonds de ressources, à l'information des locataires ou au contrôle de l'ANAH), cette dernière somme peut être doublée dans le cas où le bailleur ne respecte pas plusieurs de ses obligations contractuelles pour le même logement. L'ANAH doit préalablement mettre en demeure le bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de satisfaire à son obligation. Ce dernier doit, dans un délai de deux mois, soit formuler ses observations, soit faire connaître son acceptation. Lorsque l'ANAH écarte ces observations, sa décision doit être motivée. Litiges En cas de contestation sur la mise en œuvre de la présente convention, le litige est porté devant le tribunal administratif dans le ressort duquel se situe l'immeuble. Fait en 2 originaux, à, le bailleur à, l'ANAH (indiquer la fonction du signataire)

Art. Annexe → I.-Logements intermédiaires 1. Désignation

2. Surfaces et loyers

	1	2	3	4	5	6
TOTAL						
(*) Entrant dans le calcul de la surface habitable dite fiscale définie par l'article (la moitié des annexes dans la limite de 8 m²).						
(**) La surface fiscale totale du logement est égale à la surface habitable (1) + la surface des annexes (2).						
(***) Le loyer pratiqué par le bailleur doit être inférieur au loyer maximal (5).						

II.-Logements sociaux ou très sociaux

1. Désignation

2. Surfaces et loyers

						6
TOTAL						
(*) Entrant dans le calcul de la surface habitable dite fiscale définie par l'article (la moitié des annexes dans la limite de 8 m²).						
(**) La surface fiscale totale du logement est égale à la surface habitable (1) + la surface des annexes (2).						
(***) Le loyer pratiqué par le bailleur doit être inférieur au loyer maximal (5).						

Convention type pour les établissements de crédit consentant des prêts conventionnés.

Art. Annexe I à l'article R331-65 → Entre le Crédit foncier de France agissant pour le compte de l'Etat et représenté par ...,
D'une part, et ... (ladite société dénommée ci-après l'organisme prêteur).
D'autre part,
Vu le Code de la construction et de l'habitation, livre III, titre III, chapitre unique, section III (2e partie) et les textes pris pour son application,
Il a été convenu ce qui suit.
Article 1er.
Habilitation de l'organisme prêteur à consentir des prêts conventionnés.

En application de l'article R. 331-65 du code précité, la présente convention habilite l'organisme prêteur à consentir des prêts conventionnés.

L'organisme prêteur s'engage à consentir des prêts conventionnés dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et par la présente convention.

Article 2.

Objet.

Les prêts conventionnés peuvent être accordés pour financer les opérations visées à l'article R. 331-63 du code précité.

Article 3.

Bénéficiaires.

Les prêts conventionnés sont consentis aux personnes visées aux articles R. 331-66 et R. 331-67 du code précité qui offrent des garanties, et une solvabilité suffisantes.

L'organisme prêteur s'engage à proposer en permanence ces prêts aux candidats emprunteurs qui, à la date de leur demande de prêt, remplissent, outre les conditions visées au premier alinéa, celles requises pour bénéficier de l'aide personnalisée au logement (A.P.L.) prévue par le livre III, titre V, du code précité (1re et 2e parties).

A cet effet, une attestation délivrée par la caisse d'allocations familiales doit être produite à l'organisme prêteur qui la conservera au dossier.

Article 4.

Nature, durée et période d'anticipation.

Les prêts conventionnés sont des prêts amortissables en dix ans au minimum et vingt ans au maximum. Toutefois, lorsqu'ils financent des opérations d'amélioration de logements, ces durées sont de cinq ans au minimum et douze ans au maximum.

Lorsqu'ils sont consentis avant la date d'achèvement des travaux, la période d'amortissement choisie est précédée d'une période d'anticipation.

En conséquence, la possibilité d'accorder aux bénéficiaires tout autre crédit d'anticipation des prêts conventionnés est exclue.

Article 5.

Montant.

Les prêts conventionnés peuvent atteindre au maximum 80 p. 100 du coût des logements dans les limites définies par le code précité, livre III, titre III, chapitre unique, section III (2e partie) et les textes pris pour son application.

Il ne peut être consenti aucun autre prêt à moyen ou long terme pour la même opération, à l'exception toutefois des prêts d'épargne logement, des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction, ou des prêts consentis par des organismes à caractère exclusivement social.

Article 6.

Financement.

a) Les prêts conventionnés peuvent être mobilisés auprès du Crédit foncier de France après agrément préalable : D'une part, pendant la période d'anticipation, pour l'intégralité de leur montant et pour une durée maximale de deux ans ;

D'autre part, pendant la période d'amortissement s'ils n'excèdent pas la durée de sept ans (période d'anticipation comprise), dans les conditions prévues par la réglementation des crédits à moyen terme mobilisables.

b) Si les conditions prescrites par la réglementation du marché hypothécaire sont respectées et si l'organisme prêteur est admis à se refinancer sur ce marché, les prêts conventionnés (période d'anticipation comprise) sont éligibles au marché à hauteur du crédit utilisé. Le fait de mobiliser le crédit sur le marché hypothécaire pendant la période d'anticipation emporte obligation de renoncer aux facilités de mobilisation prévues à l'alinéa précédent.

Article 7.

Agrément des barèmes.

L'organisme prêteur est tenu de soumettre à l'agrément du Crédit foncier de France les projets de barèmes qu'il se propose d'offrir à la clientèle.

Ces barèmes, dûment référencés et millésimés, sont présentés sur des modèles types établis par le Crédit foncier.

Les barèmes sont réputés agréés et peuvent être mis en vigueur, à défaut de notification expresse de l'agrément par le Crédit foncier, dès lors qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune opposition ou observation de la part de ce dernier dans le mois qui suit leur communication aux fins d'agrément.

La procédure décrite ci-dessus est applicable lors des modifications apportées aux barèmes précédemment agréés par le Crédit foncier et préalablement à la mise en vigueur de nouveaux barèmes. Toutefois, les modifications apportées aux barèmes en application de l'article 9 a de la présente convention ne sont pas concernées par cette procédure, l'organisme prêteur ayant pour seule obligation en pareil cas de communiquer les barèmes révisés au Crédit foncier avant la date d'entrée en vigueur des nouveaux taux.

Article 8.

Conditions de taux d'intérêt et de remboursement.

Parmi les barèmes de prêts conventionnés, l'organisme prêteur doit prévoir des formules de prêts à taux fixe ou progressif qui doivent être assortis, conformément aux prescriptions de l'article R. 331-72 du code précité, d'annuités progressives.

En outre, l'organisme prêteur peut proposer des prêts à taux fixe et à annuités constantes ainsi que des prêts à taux révisable, ces derniers devant être consentis aux conditions prévues à l'article R. 331-74 du code précité. La révisabilité du taux est déclenchée par l'évolution d'un ou plusieurs index (Index à choisir par l'organisme prêteur sur la liste ci-après :

Taux de base bancaire ;

Taux d'intervention de la Banque de France sur le marché monétaire contre bons du Trésor à trois mois ;

Taux de mobilisation des effets représentatifs de crédits à moyen terme à un mois ou, à défaut, au jour le jour ;

Taux moyen pondéré des effets d'une durée de cinq ans négociés sur le marché hypothécaire ;

Taux de rendement moyen brut des emprunts de première ou deuxième catégorie pondéré en fonction des transactions boursières et publié par la Caisse des dépôts et consignations ;

Taux des bons d'épargne à cinq ans ;

Taux des bons du Trésor sur formules souscrits par le public à cinq ans ;

Taux des comptes sur livrets ;

Taux des prêts conventionnés à taux fixe).

Lorsque l'organisme prêteur choisit de combiner plusieurs index pour une catégorie de prêts, la pondération entre ces index est fixée ne varietur lors du dépôt du barème.

Ce choix pourra faire l'objet d'une modification chaque année à la date d'anniversaire de la convention. Cette modification sera notifiée au Crédit foncier par simple lettre adressée au plus tard un mois avant la date d'entrée en vigueur du ou des nouveaux index.

Le taux n'est révisé que dans la mesure où la mise en jeu des clauses de révision prévues aux contrats conduit à une variation de ce taux, tant à la hausse qu'à la baisse, d'au moins 25 centimes.

Ces révisions prennent effet à compter de la plus prochaine échéance.

Article 8 bis.

1° Les prêts conventionnés à annuité progressive consentis avant le 31 décembre 1983 peuvent, par convention entre les parties, être aménagés et leur durée initiale prolongée :

jusqu'à vingt-cinq ans au maximum dans le cas d'opérations prévues aux 1° et 3° de l'article R. 331-63 du code susvisé ;

jusqu'à quinze ans au maximum dans le cas d'opérations prévues aux 2° et 4° de l'article R. 331-63 du même code.

Cette faculté est subordonnée à la condition que le taux effectif global du prêt initialement fixé ne soit pas augmenté.

2° Les formules de prêts visés au 1° du présent article :

- perdent leur qualité de prêt conventionné au-delà des limites maximales fixées à l'article 4 de la présente convention ;

- peuvent déroger aux règles régissant les formules de prêt à taux progressifs définies au paragraphe 2 de l'article 8 de la présente convention, dans les limites suivantes :

- les intérêts reportés majorés du capital restant dû ne peuvent excéder de plus de 18 % le montant du capital emprunté ;

- les intérêts reportés majorés du capital restant dû ne peuvent excéder le montant du capital emprunté au-delà des sept dixièmes de la nouvelle durée du prêt.

Article 9.

Taux d'intérêt maxima (hors assurance).

Les prêts conventionnés doivent respecter des taux maxima.

Ces taux sont définis par l'addition d'un taux de référence et d'une marge déterminée sur les bases suivantes :

a) Le taux de référence est égal à la moyenne arithmétique des trois taux ci-après :

Taux moyen pondéré des effets d'une durée de cinq ans négociés sur le marché hypothécaire, publié par le Crédit foncier ;

Taux moyen pondéré des effets d'une durée égale ou supérieure à dix ans négociés sur le marché hypothécaire, publié par le Crédit foncier ;

Taux de rendement moyen brut des emprunts de 2e catégorie pondéré en fonction des transactions boursières et publié par la Caisse des dépôts et consignations.

Ce taux de référence est calculé et publié par le Crédit foncier dans les quinze premiers jours de chaque trimestre civil, sur la base des moyennes hebdomadaires constatées lors du trimestre précédent, il est pris en compte pour déterminer le taux des prêts autorisés à partir du 1er du mois suivant cette publication et pendant trois mois. Toutefois, les variations cumulées de ce taux de référence, tant à la hausse qu'à la baisse, inférieures à 25 centimes, ne donnent lieu à modification ni des taux d'intérêt maxima ni du taux de référence précédemment applicable.

b) La marge est ainsi fixée :

Pour les prêts à taux fixe, qu'ils soient ou non à annuités progressives 1 point ;

1,50 point pour les prêts d'une durée inférieure ou égale à quinze ans ;

1,75 point pour les prêts d'une durée supérieure à quinze ans ;

Pour les prêts à taux variable, ces marges sont diminuées de 25 centimes.

Article 10.

Remboursements anticipés.

Les titulaires de prêts conventionnés peuvent rembourser ceux-ci par anticipation, en totalité ou en partie, moyennant le respect des préavis contractuels. En cas de remboursements partiels, l'organisme prêteur peut exiger que ces remboursements représentent une somme au moins égale au dixième du capital emprunté. Les remboursements anticipés volontaires prennent effet lors des plus prochaines échéances mensuelles ou trimestrielles.

En cas de remboursement anticipé, le total des intérêts perçus ne peut avoir pour effet de porter, sur la durée courue, le taux de rendement de l'opération à un taux supérieur au taux moyen prévu par le contrat.

L'organisme prêteur ne peut exiger aucune autre somme des emprunteurs à l'occasion des remboursements anticipés volontaires ou consécutifs à l'exigibilité anticipée des prêts conventionnés intervenant pendant toute la durée des prêts (période d'anticipation incluse), sauf au titre des indemnités qui pourraient être autorisées par des dispositions législatives ou réglementaires d'ordre public.

Tant que ces dispositions ne seront pas intervenues, l'organisme prêteur s'oblige à n'exiger, en aucun cas, à l'occasion des remboursements anticipés, des indemnités pour préjudice technique et financier d'un montant supérieur à une semestrialité d'intérêts calculés sur le capital remboursé au taux moyen du prêt.

Article 11.

Application de la réglementation des prêts conventionnés.

L'organisme prêteur fait son affaire personnelle de l'insertion dans les contrats de prêts de toutes les clauses propres à permettre le contrôle de l'application de la réglementation relative aux prêts conventionnés et, s'il y a lieu, au marché hypothécaire et au moyen terme mobilisable.

Article 12.

Contrôles.

L'organisme prêteur est tenu de répondre à toutes demandes d'information et de communication relatives aux prêts faisant l'objet de la présente convention qui lui seront adressées par le Crédit foncier.

Le Crédit foncier peut effectuer, à son initiative, chez l'organisme prêteur les contrôles auxquels il est habilité à procéder, dans le cadre du marché hypothécaire, en vertu de l'arrêté du 23 mars 1970 fixant les modalités d'application de l'article 16 de la loi du 31 décembre 1969 précitée.

L'organisme prêteur facilitera tous contrôles sur place (à son siège, et dans ses succursales ou agences) d'ordre comptable et administratif, afin que le Crédit foncier soit en mesure de s'assurer du respect de la réglementation relative aux prêts conventionnés.

Article 13.

Renseignements statistiques.

L'organisme prêteur doit fournir au Crédit foncier, au début de chaque mois ou de chaque trimestre, en fonction de la périodicité retenue par la commission de contrôle des banques pour la production de certains documents comptables :

Un état des prêts conventionnés accordés au cours du mois ou du trimestre précédent (en nombre de logements et en montant), et, un état des encours desdits prêts, arrêté à la date de la situation comptable du mois ou du trimestre précédent.

Une distinction doit être faite entre les prêts conventionnés dont les titulaires remplissaient, à la date de la demande, les conditions requises pour bénéficier de l'aide personnalisée au logement et les autres prêts conventionnés, en isolant à l'intérieur de chacune de ces deux catégories les prêts à taux revisable.

Article 14.

Avis du Crédit foncier.

Des avis du Crédit foncier, spécifiques au régime des prêts conventionnés, préciseront, le cas échéant, les modalités d'application de la présente convention.

Les modifications qui affecteraient les caractéristiques et les modalités des prêts conventionnés, notamment leurs conditions financières, seront également portées à la connaissance de l'organisme prêteur, au moyen d'avis du Crédit foncier. L'organisme prêteur sera tenu de respecter les dispositions contenues dans ces avis qui feront partie intégrante de la présente convention, à moins qu'il ne dénonce cette dernière en application de l'article 16 ci-après.

Article 15.

Durée de la convention.

La présente convention est conclue pour une durée d'un an renouvelable, chaque année et pour la même durée, par tacite reconduction.

Article 16.

Dénonciation de la convention par l'organisme prêteur.

L'organisme prêteur qui ne désire pas continuer à consentir des prêts conventionnés a la faculté de dénoncer la présente convention :

- 1. Soit chaque année, à compter de la date de signature de cette dernière ;*
- 2. Soit lors des modifications apportées aux conditions de ladite convention.*

Cette dénonciation doit être effectuée par lettre adressée au Crédit foncier :

Au cas visé au 1. dans les trois mois précédant la date d'effet de la dénonciation ;

Au cas visé au 2. dans les trois mois de la diffusion des avis du Crédit foncier portant modification à ladite convention.

Il est entendu que, nonobstant cette dénonciation, l'organisme prêteur reste tenu de respecter la présente convention pour les opérations en cours.

Article 17.

Retrait de l'habilitation donnée à l'organisme prêteur.

Au cas où les dispositions de la présente convention ne seraient pas respectées, le Crédit foncier de France prendrait les mesures de sauvegarde qui paraîtraient nécessaires et, le cas échéant, retirerait, par simple lettre, à l'organisme prêteur l'habilitation donnée par l'article 1er ci-dessus.

Fait en double exemplaire, à ..., le

Convention type conclue en application de l'article L. 351-2 (2° ou 3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et l'organisme d'habitations à loyer modéré.

Art. Annexe I à l'article R353-1 ➔ *Convention type conclue entre l'Etat et ... (1) en application de l'article L. 351-2 (2° ou 3°) du Code de la construction et de l'habitation pour l'opération de*

Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général,

D'une part, et ... (1), ou et ... représentée par ... (2) dénommé(e) ci-après, le bailleur,

D'autre part,

sont convenus de ce qui suit :

I. - Dispositions générales.

Article 1er.

Objet de la convention.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 353-1 à L. 353-17 du *Code de la construction et de l'habitation* pour l'opération de ... décrite plus précisément dans le document joint à la présente convention.

La présente convention ouvre, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement dans les conditions définies par le titre V du livre III du *Code de la construction et de l'habitation*.

Article 2.

Prise d'effet et date d'expiration de la convention.

La présente convention ainsi que ses avenants éventuels prennent effet à la date de leur signature.

Elle expire le 30 juin

A défaut de résiliation expresse notifiée au moins six mois avant cette date, la convention est renouvelée par tacite reconduction par périodes triennales prenant effet à compter de sa date d'expiration.

Aucune résiliation de la part du bénéficiaire ne peut prendre effet avant cette date. Pour prendre effet à cette date, la résiliation doit être notifiée au moins six mois avant la date fixée pour son expiration. Si la résiliation intervient à l'initiative du bailleur, elle est effectuée par acte notarié ou par acte d'huissier de justice et notifiée au préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, par acte d'huissier de justice ou par décision administrative.

Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération, d'une subvention ou le reversement du complément d'impôt en application de l'article 284 du *Code général des impôts*, sont sans effet sur la durée de la convention.

Article 3.

Changement de propriétaire.

La présente convention est jointe à l'acte de mutation. Elle donne lieu à l'inscription hypothécaire prévue à l'article L. 353-3 du *Code de la construction et de l'habitation*.

Article 4.

Régime des rapports locatifs applicables aux logements conventionnés.

Les logements objets de la présente convention sont soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs, dans les conditions prévues par l'article 40 III, aux dispositions du *Code de la construction et de l'habitation* et aux dispositions de la présente convention.

Article 5.

Aide personnalisée au logement (APL).

Le bénéfice de l'aide personnalisée au logement est ouvert ou modifié respectivement à compter de la date d'effet de la convention ou de ses avenants conformément aux articles L. 351-3-1 et R. 351-3 du *Code de la construction et de l'habitation*.

Article 6.

Réservations préfectorales des logements.

Le bailleur s'engage, compte tenu des limites prévues à l'article R. 441-5 du *Code de la construction et de l'habitation* à réserver ... % des logements faisant l'objet de la présente convention aux personnes et aux familles prioritaires désignées par le préfet ou par son délégataire en application des dispositions de l'article L. 441-1, en tenant compte des besoins appréciés localement et dans les conditions fixées par la convention de réservation relative au contingent du préfet et, le cas échéant, par la convention de délégation du contingent préfectoral prise en application des dispositions de l'article L. 441-1.

Le bailleur s'engage à réserver, au bénéfice des fonctionnaires et agents de l'Etat, civils et militaires, des logements dans la proportion et selon les modalités définies par le livre IV titre IV, chapitre 1er, section I, du *Code de la construction et de l'habitation*.

Pour répondre à ces obligations, le bailleur s'engage à signaler les logements devenus vacants aux services préfectoraux et, le cas échéant, aux délégataires des droits à réservation du préfet en application de l'article L. 441-1.

II. - Engagements du bailleur à l'égard de l'Etat relatifs aux conditions de location des logements.

Article 7.

Mise en gérance des logements.

Si la gestion n'est pas directement assurée par le bailleur, il informe le préfet, et, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général partie à la présente

convention, les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement pour le compte de l'Etat et les locataires de la mise en gérance de l'opération ou de tout changement de gestionnaire.

Article 8.

Maintien des logements à usage locatif et conditions d'occupation des logements.

Les logements faisant l'objet de la présente convention sont maintenus à usage locatif jusqu'à la date fixée pour l'expiration de cette convention, sous réserve des dispositions de l'article L. 443-10 du Code de la construction et de l'habitation.

1° - Conditions de location.

Les logements sont loués nus à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de location meublée ou de sous-location, sous réserve des conditions prévues par les articles L. 442-8 à L. 442-8-4 du Code de la construction et de l'habitation.

2° - Ressources.

Les logements libres de toute occupation sont loués à des familles dont les ressources annuelles n'excèdent pas les plafonds de ressources fixés à l'article R. 441-1 ou prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux.

Toutefois, les logements financés dans les conditions prévues par la section III du chapitre unique du titre III du présent livre peuvent être loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond fixé pour l'attribution d'un logement financé à l'aide d'un prêt prévu à l'article R. 331-17 du Code de la construction et de l'habitation.

3° - Mixité sociale.

a) Lorsque l'opération a été financée dans les conditions de l'article R. 331-14 autres que celles prévues au II de l'article R. 331-1 et qu'elle bénéficie de subventions prévues aux 2° ou 3° de l'article R. 331-15, 30 % au moins de logements, soit ... (3) logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond de ressources prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux. Toutefois, lorsque l'opération ainsi financée comporte moins de 10 logements, au moins 30 % des logements, soit ... logements (ce nombre s'obtenant en arrondissant à l'unité la plus proche le résultat de l'application du pourcentage), doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé au I du deuxième alinéa de l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux. Cette obligation n'est pas applicable aux opérations comportant un seul logement.

A l'entrée en service de l'immeuble, eu sus des 30 % de logements ci-dessus mentionnés, l'organisme d'habitations à loyer modéré s'engage, compte tenu de la demande locale, que visent notamment à satisfaire le plan d'action départemental pour le logement des personnes défavorisées, l'accord collectif départemental signé avec l'organisme et les chartes et conférences intercommunales du logement, à louer ... (4) autres logements à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux. L'organisme d'habitations à loyer modéré s'engage à fournir au préfet un état à la mise en location, permettant de vérifier que cet engagement d'occupation sociale est respecté.

La vérification de l'engagement d'occupation sociale mentionné au premier alinéa sera effectuée tous les trois ans au vu des résultats de l'enquête prévue à l'article L. 442-5 du Code de la construction et de l'habitation. S'il est constaté que cet engagement n'est plus rempli, tous les logements attribués postérieurement à ce constat fait par le préfet du lieu de situation des logements, devront l'être à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond de ressources prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux jusqu'à ce que l'organisme établisse que l'engagement est respecté à nouveau.

Lorsque la convention fixe le loyer maximum de chaque logement en application du 1° et du 2° de l'article R. 353-16, les dispositions du 3 du document prévu par l'article 1er des annexes I et II à l'article R. 353-1 et relatives à la composition de l'opération sont remplacées par les dispositions suivantes :

Composition de l'opération.

Les éléments ci-après sont décrits par immeuble ou programme immobilier :

Locaux auxquels s'applique la présente convention.

1. Nombre des logements locatifs par type de logements :

1.1. Nombre de logements réservés à des personnes dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux (art. 8 de la convention) :

- nombre de logements prévus au premier alinéa du III a de l'article 8.

- nombre de logements prévus au second alinéa du III a de l'article 8.

1.2. Nombre de logements qu'il est possible d'attribuer à des personnes dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux, dans la limite de 120 % de ces plafonds (art. 8 de la convention)

1 bis. Surface utile :

2. Surface habitable totale (art. R. 111-2) :

3. Surface totale des annexes entrant dans le calcul de la surface utile (art. R. 353-16 (2°)) :

3 bis. Liste de ces annexes, conforme à l'arrêté modifié du 9 mai 1995 du ministre du logement pris en application de l'article R. 353-16 :

4. Surface utile totale de l'opération (art. R. 353-16 (2°)) :

5. Décompte des surfaces et des coefficients propres au logement appliqués pour le calcul du loyer :

Désignation des logements (col. 1)

Surface habitable (art. R. 111-2) (col. 2)

Surface réelle des annexes (col. 3)

Surface utile (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes) (col. 4)

Loyer maximum du logement en euros par mètre carré de surface utile (col. 5)

Coefficient propre au logement (col. 5)

Loyer maximum du logement (col. 4 (a), col. 5 (a), col. 6 (a)) (col. 7)

Total :

(a) Les majorations prévues au deuxième alinéa de l'article 9 de la convention sont susceptibles de s'appliquer à ces loyers.

A défaut de transmission de l'état ou des résultats de l'enquête, le préfet peut demander à l'organisme de reverser à l'Etat la subvention reçue, représentant l'avantage supplémentaire obtenu par l'organisme en échange de l'engagement d'occupation sociale susmentionné. L'organisme doit y procéder dans le mois de la notification de la décision prise dans les conditions suivantes : le préfet doit mettre préalablement en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'organisme de satisfaire à son obligation. Ce dernier devra dans le délai de deux mois soit formuler ses observations, soit transmettre l'état ou les résultats de l'enquête. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

S'il est constaté que l'engagement d'occupation sociale susmentionné n'est plus rempli et si les attributions de logements ne sont pas exclusivement faites au profit de ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux, le préfet peut demander à l'organisme de reverser à l'Etat la subvention reçue, représentant l'avantage supplémentaire obtenu par l'organisme en échange de l'engagement d'occupation sociale susmentionné. L'organisme doit y procéder dans le mois de la notification de la décision prise dans les conditions suivantes : le préfet doit mettre préalablement en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'organisme de satisfaire à son obligation. Ce dernier devra, dans le délai de deux mois, formuler ses observations. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

b) Lorsque l'opération a été financée dans les conditions de l'article R. 331-14 autres que celles prévues au II de l'article R. 331-1 et bénéficie de subventions prévues au 2° ou 3° de l'article R. 331-15, 10 % des logements de l'opération peuvent être loués à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux, dans la limite de 120 % de ces plafonds. Toutefois, lorsque l'opération ainsi financée comporte moins de 10 logements, 10 % des logements, soit ... logements (ce nombre s'obtenant en arrondissant à l'unité la plus proche le résultat de l'application du pourcentage), peut être loué à des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds de ressources fixés au II du deuxième alinéa de l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux.

4° - Cas d'une acquisition ou d'une convention sans travaux faisant suite à une nouvelle acquisition lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée, résultant de l'application du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960.

Il est procédé à un bilan de l'occupation sociale des logements sur la base des éléments recueillis lors de l'enquête prévue à l'article L. 441-9 ou à l'article L. 442-5 et dans des conditions définies par arrêté du ministre chargé du logement.

Article 9.

Montants des loyers maximum et modalités de révision.

Le montant du loyer maximum mentionné à l'article [R. 353-16](#) est fixé à ... F le mètre carré par ... (mois ou année selon que la superficie est exprimée en surface utile ou en surface corrigée).

Ce montant est majoré de 33 % pour les logements qui ont été attribués dans les conditions du paragraphe III b de l'article 8 ci-dessus.

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire, dans les conditions définies dans le document intitulé Composition de l'opération annexé à la présente convention.

Ces loyers maximums sont révisés chaque année, le **1er** juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Article 9 bis.

Dispositions particulières relatives aux loyers maximums des logements conventionnés lors d'une acquisition, ou d'une convention sans travaux faisant suite à une nouvelle acquisition lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée, résultant de l'application du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du **1er** octobre 1960.

Lorsque l'opération faisant l'objet de la présente convention est une opération d'acquisition, ou n'est pas liée à la réalisation de travaux mais fait suite à une nouvelle acquisition, le loyer maximum applicable à chaque logement occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus à l'article [R. 331-12](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#) pour l'attribution des logements sociaux au moment de l'acquisition, ou qui n'a pas fourni d'informations sur le niveau de ses ressources, est, par dérogation et à titre transitoire, fixé à ... euros par mètre carré de surface utile par mois. Ce loyer maximum est révisé chaque année, le **1er** juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. Il ne peut avoir pour effet d'autoriser, au moment de l'entrée en vigueur de la convention, une majoration de plus de 10 % du loyer acquitté par le locataire ou l'occupant de bonne foi, lorsque ce loyer est supérieur à celui fixé à l'article 9 de la présente convention.

Article 10.

Modalités de fixation et de révision du loyer pratiqué.

Le loyer pratiqué pour chaque logement conventionné dont la valeur est fixée au mètre carré, ne peut excéder le loyer maximum établi dans les conditions ci-dessus.

Dans la limite de ce loyer maximum, le loyer pratiqué :

1° Peut être révisé chaque année le **1er** janvier et le **1er** juillet en cours de contrat de location.

2° Peut être réévalué dans les conditions prévues par le [Code de la construction et de l'habitation](#).

Article 10 bis.

Durant le mois qui suit la signature de la convention, le bailleur informe les locataires ou occupants de bonne foi en place à la date de la signature de la convention qu'ils disposent d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'information pour présenter leurs justificatifs de revenus dans les conditions prévues pour l'attribution des logements sociaux et que ceux disposant de ressources inférieures aux plafonds prévus à l'article [R. 331-12](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#) pour l'attribution des logements sociaux se verront appliquer, à partir de la réception par l'organisme des justificatifs et au plus tard le quatrième mois suivant la date de signature de la convention ou la date d'achèvement des travaux si celle-ci en prévoit, un nouveau loyer dans la limite du loyer maximum fixé au document prévu par l'article **1er** des annexes I et II à l'article [R. 353-1](#). Avant l'application de ce nouveau loyer, le loyer maximum est celui mentionné à l'article 9 bis.

Le locataire ou occupant de bonne foi peut également présenter ces justificatifs à tout moment et bénéficier de la même mesure dès le mois qui suit la présentation de ces justificatifs.

Le loyer pratiqué applicable à chaque logement occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus à l'article [R. 331-12](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#) pour l'attribution des logements sociaux au moment de l'acquisition ou qui n'a pas fourni d'informations sur le niveau de ses ressources ne peut excéder le loyer maximum fixé à l'article 9 bis.

III. - Engagements du bailleur à l'égard des locataires.

Article 11.

Etablissement d'un bail conforme à la convention.

Le bail doit être conforme à la présente convention. Une copie de la convention est tenue en permanence à la disposition des locataires et de leurs associations qui peuvent en prendre connaissance chez le gardien ou, en l'absence d'un gardien, au siège du bailleur.

Cette information est mentionnée à chaque locataire, ou par affichage de façon très apparente dans les parties communes de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de remettre à chaque locataire un décompte de surface corrigée ou de surface utile établi d'après le modèle type annexé à l'article R. 353-19. Dans l'hypothèse où cette surface serait modifiée, le bailleur est tenu de communiquer au locataire un nouveau décompte dans les deux mois précédant son application.

Article 12.

Travaux.

Pour l'exécution des travaux, le bailleur respecte les dispositions de l'article L. 353-15 du *Code de la construction et de l'habitation*.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, l'organisme bailleur doit mettre provisoirement à la disposition du locataire un logement en bon état d'habitation remplissant des conditions d'hygiène normales, correspondant à ses besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, ainsi qu'à ses possibilités. Il doit en outre être situé :

Dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes, ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ;

Dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune, ou dans les communes limitrophes de ce canton, si la commune est divisée en cantons ;

Dans les autres cas sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de cinq kilomètres.

Les travaux font l'objet d'une attestation d'exécution conforme établie par le préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général.

A compter de la date de signature de la convention ou de la date d'achèvement des travaux, le bailleur notifie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, aux locataires ou occupants de bonne foi dans les lieux ou réintégrés à la suite d'un relogement temporaire un nouveau loyer qui est applicable de plein droit dès sa notification. A cette notification est joint un décompte de surface corrigée ou de surface utile établi d'après le modèle type annexé à l'article R. 353-19.

Article 13.

Information des locataires en cas de changement de propriétaire.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, et en vue de l'information du préfet, et, le cas échéant, du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du président du conseil général partie à la présente convention, des locataires et des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, le ou les nouveaux propriétaires leur font connaître leur identification dans les conditions conformes soit à l'article 5, soit à l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, par acte extrajudiciaire, lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre décharge dans un délai d'un mois à compter de ladite mutation.

Article 14.

Information des locataires en cas de modification ou de résiliation de la convention.

Le bailleur informe les locataires de toute modification apportée à la convention ayant des incidences sur leurs relations contractuelles.

Article 15.

Maintien dans les lieux et congé donné par le locataire.

Pendant la durée de la convention, le locataire bénéficie du droit au maintien dans les lieux dans les conditions de l'article L. 353-15, dans la mesure où il se conforme aux obligations de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, sauf dénonciation expresse du locataire dans les conditions de l'article 15 I, deuxième et troisième alinéa, de la loi du 6 juillet 1989 précitée et du deuxième alinéa de l'article L. 353-15 du *Code de la construction et de l'habitation*.

Le locataire ou sous-locataire peut donner congé à tout moment. Il est redevable du loyer et des charges pendant la durée effective du délai de préavis, de jour à jour, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Article 16.

Modalités du paiement du loyer.

Le loyer est payé mensuellement à terme échu.

Le bailleur indique sur la quittance le montant du loyer principal, du ou des loyers accessoires, des charges locatives et le cas échéant le montant de l'aide personnalisée au logement.

Le bailleur s'engage à porter le montant du loyer maximum sur la quittance.

En application de l'article L. 351-9 du Code de la construction et de l'habitation, pour chaque appel de loyer, le bailleur déduit s'il y a lieu le montant de l'aide personnalisée au logement qu'il perçoit pour le compte du locataire du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement.

Lorsque l'organisme liquidateur de l'aide personnalisée au logement verse au bailleur des rappels d'aide personnalisée au logement pour le compte de locataires, le bailleur affecte ces sommes au compte de ces derniers. Si après affectation il en résulte un surplus, le bailleur le reverse au locataire dans le délai d'un mois.

En cas de retard du locataire dans le paiement du loyer ou des charges locatives, le bailleur doit prendre toutes dispositions en vue de recouvrer sa créance.

En cas d'impayé constitué au sens de l'article R. 351-30 du Code de la construction et de l'habitation, le bailleur doit informer le locataire, lorsqu'il est bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement, de la saisine de la commission départementale des aides publiques au logement visée à l'article 19 de la présente convention.

Article 17.

Dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie stipulé le cas échéant par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal.

IV. - Engagements à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL et à l'égard de la commission départementale des aides publiques au logement.

Article 18.

Obligations à l'égard des organismes chargés pour le compte de l'Etat de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement.

1° Le bailleur renseigne dès l'entrée en vigueur de la convention pour chaque locataire demandeur de l'aide personnalisée au logement, la partie de l'imprimé de demande d'aide personnalisée au logement qui le concerne.

2° Le bailleur fournit aux organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement au plus tard le 15 mai de chaque année, conformément à l'arrêté du 22 août 1986 modifié relatif à la fixation des justifications nécessaires à l'obtention de l'aide personnalisée au logement et à son renouvellement :

Le montant du loyer applicable à chaque logement concerné par la présente convention, à compter du 1er juillet de la même année, pour permettre le renouvellement des droits à l'aide personnalisée au logement qui a lieu à cette date ;
Un document attestant que tous les bénéficiaires sont à jour de leurs obligations vis-à-vis du bailleur ou, le cas échéant, la liste des bénéficiaires d'aide personnalisée au logement non à jour en certifiant que cette liste est exhaustive. Ce document mentionne également la date à laquelle la commission départementale des aides publiques au logement prévue à l'article R. 351-47 du Code de la construction et de l'habitation a été saisie en cas d'impayé constitué au sens de l'article R. 351-30 du même code.

3° En outre, il fait part dans un délai maximum d'un mois aux organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement des modifications affectant la situation locative du bénéficiaire (notamment colocation, résiliation de bail, décès).

Article 19.

Obligations à l'égard de la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL).

Le bailleur percevant l'aide personnalisée au logement pour le compte du locataire, en application des articles R. 351-30 et R. 351-64 du Code de la construction et de l'habitation, saisit la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) dès qu'un impayé est constitué au sens de l'article R. 351-30 du Code de la construction et de l'habitation, en justifiant des démarches entreprises auprès du locataire défaillant. En outre, il lui communique le montant de l'impayé constitué au moment de la saisine.

Il fournit également à la CDAPL copie du bail lorsque celle-ci le lui demande et l'informe, le cas échéant, lorsqu'une procédure d'expulsion d'un bénéficiaire d'aide personnalisée au logement est engagée pour non-paiement du loyer et des charges, au sens de l'article R. 351-30, et dans les conditions prévues par l'article L. 353-15-1.

La CDAPL décide du maintien ou de la suspension de l'aide personnalisée au logement et en informe le bailleur et le bénéficiaire.

V. - Dispositions générales.

Article 20.

Contrôle.

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur fournit à tout moment à la demande du préfet toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 21.

Révision de la convention.

La présente convention pourra être révisée à la demande de l'une ou l'autre des parties par voie d'avenant. Les frais de publication qui en résultent sont pris en charge par la partie qui sollicite la révision.

Article 22.

Inexécution de la convention par le bailleur.

1° - En application de l'article 284 du [Code général des impôts](#), les bailleurs qui ont, au taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée, acquis un logement social ou imposé la livraison à soi-même d'un logement locatif social ou de travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement portant sur un logement locatif social sont redevables d'un complément de taxe sur la valeur ajoutée égal à la différence entre le taux réduit et le taux normal lorsque les conditions de taxation de vente ou de livraison à soi-même au taux réduit ne sont pas ou plus remplies.

2° - En application de l'article L. 353-2 du [Code de la construction et de l'habitation](#), des sanctions administratives peuvent être mises en oeuvre.

Lorsqu'un organisme ne respecte pas, pour un ou plusieurs logements, les règles d'attribution et d'affectation prévues au code précité, le préfet peut infliger la sanction pécuniaire prévue à l'article L. 451-2-1 du même code.

Lorsque le bailleur n'exécute pas les engagements prévus par la convention, autres que ceux relatifs aux règles d'attribution et d'affectation, le préfet peut prononcer pour chaque logement la sanction prévue ci-dessous. Le préfet doit mettre préalablement en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'organisme de satisfaire à son obligation. Ce dernier devra dans le délai de deux mois soit formuler ses observations, soit faire connaître son acceptation. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

La sanction est une pénalité dont le montant est égal au maximum à 9 mois de loyer maximum prévu par la convention pour le logement considéré, hors loyers accessoires et charges récupérables. Cette somme peut être doublée dans le cas où le bailleur ne respecte pas plusieurs de ses obligations contractuelles pour un même logement.

Article 23.

Résiliation par l'Etat.

En cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements prévus par la convention, tels que notamment non-respect du loyer maximum ou en cas de fraude, dissimulation ou fausse déclaration à l'égard des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, le préfet peut procéder à la résiliation de la présente convention. Le préfet doit préalablement mettre en demeure l'organisme par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'organisme doit dans le délai de deux mois soit satisfaire à ses obligations, soit formuler ses observations.

Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

Dans ce cas, il est fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 du [Code de la construction et de l'habitation](#).

Article 24.

Publication.

La publication de la convention de sa résiliation et de ses éventuels avenants au fichier immobilier ou de leur inscription au livre foncier incombe au préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général. Les frais de publication sont à la charge de l'organisme.

Le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général transmet aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement une photocopie de la présente convention, de ses avenants éventuels ainsi que l'état prouvant qu'elle (ou ils) a (ont) bien fait l'objet d'une publication au fichier immobilier (ou d'une inscription au livre foncier).

Document prévu par l'article 1er des annexes I et II à l'article R. 353-1.

Description de l'opération de

1° Désignation du ou des immeubles (6).

2° Nature de l'opération et financement.

3° Composition de l'opération :

A. - Locaux auxquels s'applique la présente convention.

1. Nombre des logements locatifs par type de logement :

1.1. Nombre de logements réservés à des personnes dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux (art. 8 de la convention).

1.2. Nombre de logements qu'il est possible d'attribuer à des personnes dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus au 1er alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux, dans la limite de 120 % de ces plafonds (art. 8 de la convention).

2. Surface habitable :

3. Surface corrigée :

4. Dépendances (nombre et surface) :

5. Locaux collectifs résidentiels (nombre et surface) :

6. Garages et parkings affectés à ces logements (nombre et différenciation par type) :

B. - Locaux auxquels ne s'applique pas la convention.

4. Origine des propriétés (6) :

5. Renseignements administratifs :

5.1. Permis de construire :

5.2. Date prévisible ou effective d'achèvement des travaux de construction ou d'amélioration :

5.3. Date d'achat :

5.4. Modalités de financement.

Financement principal :

- date d'octroi du prêt :

- date de transfert du prêt :

- numéro du prêt :

- durée :

Financement complémentaire :

Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité :

Fait à ..., le

6. Nombre et liste des annexes susceptibles de donner lieu à perception d'un loyer accessoire :

Ce sont les annexes ou parties d'annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, soit : les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive.

Type d'annexe définie à l'article R. 353-16, dernier alinéa du 2°

Loyer maximum conventionné de l'annexe en euros par mois.

Au cas où ces annexes ne trouveraient pas preneur auprès des locataires de l'immeuble ou de tout autre immeuble conventionné appartenant au même bailleur ou géré par lui, le bailleur peut louer l'annexe à toute autre personne. Dans ce cas, le loyer maximum fixé par la convention ne lui est pas opposable. Cette faculté n'est utilisable que pour autant qu'aucun locataire du patrimoine appartenant ou géré par le bailleur ne manifeste sa volonté de louer les annexes en cause.

B. - Locaux auxquels ne s'applique pas la présente convention.

Locaux commerciaux (nombre) :

Bureaux (nombre) :

Autres :

Fait en quatre originaux à ..., le

Le bailleur (5),

Le préfet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général.

(1) Nom de la personne physique ou morale identifiée conformément aux dispositions, selon le cas, des articles 5 ou 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

(2) Si le propriétaire est une personne morale, indiquer le nom de son représentant.

(3) Indiquer le plus petit nombre entier permettant de respecter l'engagement de 30 %.

(4) Indiquer un nombre.

(5) Le bailleur doit avoir, préalablement à sa signature, paraphé chacune des pages.

(6) Etablie conformément à l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

Convention type conclue en application de l'article L. 351-2 (2° ou 3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et l'organisme d'habitations à loyer modéré relative à une cité de promotion familiale.

Art. Annexe II à l'article R353-1 ➔ Le préfet de ..., agissant au nom de l'Etat et ..., dénommé ci-après le bailleur, sont convenus de ce qui suit :

Article 1er.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties prévus par les articles L. 353-1 à L. 353-17 pour la cité de promotion familiale de ... financée dans les conditions prévues par l'article R. 353-2 II, et décrite dans le document joint à la présente convention.

La gestion des logements faisant l'objet de la présente convention est assurée :

- par le bailleur lui-même ;

- par ..., signataire de la convention de location en date du ... conclue avec le bailleur (et mise en conformité avec les dispositions de la présente convention par avenant en date du ...) qui, par la présente convention et pour son exécution, déclare se subroger contractuellement aux droits et obligations du bailleur.

Article 2.

La présente convention prend effet à compter de sa signature. Elle expire le 30 juin.

Article 3.

Pendant la durée de la présente convention, la totalité des logements du programme est réservée principalement au profit de personnes ou de familles en provenance d'habitat insalubre et dont l'accès en habitat définitif doit en général être envisagé avec une action socio-éducative destinée à favoriser leur insertion sociale et leur promotion. Une liste de ces personnes ou de ces familles est dressée par le préfet sur proposition des organismes de résorption de l'habitat insalubre.

Peuvent également figurer sur cette liste les personnes ou familles expulsées de leur logement et nécessitant un encadrement socio-éducatif.

Article 4.

Le bailleur s'engage à exercer ou à faire exercer dans la cité de promotion familiale une action socio-éducative destinée à favoriser l'insertion sociale des occupants en habitat définitif.

Article 5.

Le bailleur, après consultation de l'organisme chargé de l'action socio-éducative, établit la liste des familles ou des personnes jugées aptes à quitter la cité de promotion familiale.

Le bailleur s'engage à effectuer dans des délais rapides toutes les démarches nécessaires au relogement des familles ou des personnes figurant sur cette liste dans des logements n'excédant pas les normes fixées pour les nouveaux logements locatifs aidés et correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités financières.

Une proposition de relogement est transmise par le bailleur au locataire de la cité de promotion familiale. Cette proposition doit indiquer la localisation, le type du logement, la surface habitable et le montant du loyer et doit porter réservation de ce logement pendant un délai minimal de quinze jours.

Le locataire ne bénéficie plus, en application de l'article 10 (11°) de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, du droit au maintien dans les lieux après refus de la cinquième offre d'un logement répondant aux conditions définies à l'alinéa 2 du présent article.

Article 6.

Le prix mensuel du loyer maximum visé au 2°, b, et au 3° de l'article R. 353-16 est fixé à ... F le mètre carré et à ... F le mètre carré pour les logements sur lesquels la convention prévoit de faire porter l'impact du financement très social. Le loyer maximum est révisable chaque année, le 1er juillet, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études

économiques. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

Dans la limite du loyer maximum et des dispositions prises en application du titre IV de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982, le loyer pratiqué peut être majoré au plus de ... p. 100 par an ; les majorations peuvent intervenir le 1er janvier et le 1er juillet de chaque année.

Le nouveau loyer notifié en application de l'article L. 353-16 peut faire l'objet d'une remise au profit des locataires dans les lieux ; elle est exprimée en un pourcentage du nouveau loyer fixé et révisé dans les conditions mentionnées ci-dessus. Ce pourcentage est identique pour chaque locataire. Il peut être modifié aux dates de révision du loyer ; sa valeur, son évolution et sa date d'extinction sont fixées dans le décompte de surface corrigée ou de surface utile prévu par l'article R. 353-19.

Article 7.

Le bailleur s'engage à demander la révision de la présente convention par avenant lorsque, l'action socio-éducative n'étant plus exercée, le programme conventionné perd la qualification de "cité de promotion familiale". Cet avenant doit intervenir au plus tard dans un délai de trois mois à compter de la suppression définitive de l'action socio-éducative. Lorsque la gestion est confiée à un organisme, la subrogation contractuelle prévue à l'article 1er prend fin à la date de révision de la convention.

Dans ce cas, la convention révisée doit être conforme à la convention type prévue à l'annexe I de l'article R. 353-1 du code précité.

Article 8.

Les parties s'engagent à respecter les obligations de portée générale reproduites en annexe à la présente convention. Le bailleur reconnaît avoir pris connaissance de cette annexe et reconnaît qu'une copie lui a été remise.

Document prévu par l'article 1er des annexes I et II à l'article R. 353-1.

Art. Annexe III à l'article R353-1 ↔ Description du programme de

I. - Désignation du ou des immeubles (1).

II. - Nature de l'opération :

Variante 1 (2) : programme financé dans les conditions prévues par l'article R. 353-2 (II, 1°) ;

Variante 2 (2) : programme construit, acquis et amélioré ou cédé à bail emphytéotique ou à construction et amélioré au moyen d'un prêt prévu par les sections I et IV du chapitre unique du titre III du livre III ;

Variante 3 (2) : programme construit acquis et amélioré, amélioré au moyen d'un prêt conventionné prévu par la section III du chapitre unique du titre III du livre III ;

Variante 4 (2) : programme amélioré au moyen d'une subvention de l'Etat prévue par la section I du chapitre III du titre II du livre III.

III. - Composition du programme :

A. - Locaux auxquels s'applique la présente convention :

1. Nombre des logements locatifs par type de logement avec numéro des logements :

2. Surface habitable :

3. Surface corrigée des logements :

4. Dépendances (nombre et surface) :

5. Locaux collectifs résidentiels (nombre et surface) :

6. Garages et parkings affectés à ces logements (nombre et différenciation par type) :

B. - Locaux auxquels ne s'applique pas la convention :

IV. - Origine de propriété (3).

V. - Renseignements administratifs :

1. Permis de construire ou déclaration de construction :

2. Modalités de financement (4) :

Financement principal :

Date d'octroi du prêt :

Numéro du prêt :

Durée :

Financement complémentaire :

Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité :

Fait à ..., le

(1) Etablie conformément à l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

(2) Rayer les variantes et versions inutiles.

(3) Etablie conformément à l'article 3 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié précité.

(4) Renseignements à compléter dès que les décisions de financement sont intervenues.

Engagements de portée générale prévus par les annexes I et II à l'article R. 353-1.

Art. Annexe IV à l'article R353-1 ↔ Article 1er.

Les logements conventionnés sont soumis aux dispositions de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, sous réserve des dispositions de l'article 75 (3°) de ladite loi.

Article 2.

Les logements conventionnés sont soumis aux dispositions de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, sous réserve des dispositions de l'article 75 (3°) de ladite loi.

Article 3.

Les logements doivent être loués nus à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location, sous réserve des articles L. 442-8-1 à L. 442-8-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Lors de leur mise en service et au fur et à mesure de leur vacance, les logements sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé dans les conditions prévues par l'article R. 331-20. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux logements financés dans les conditions prévues par la section III du chapitre unique du titre III du livre III.

Article 4.

Le bailleur s'engage à réserver, au bénéfice des fonctionnaires et agents de l'Etat, civils et militaires, des logements dans la proportion et selon les modalités définies à l'article R. 441-19.

Article 5.

La convention se renouvelle pour des périodes triennales, sous réserve de dénonciation par l'une ou l'autre des parties.

Si la dénonciation émane du bailleur, elle fait l'objet d'un acte authentique (acte notarié ou par ministère d'huissier de justice) notifié six mois avant l'expiration de la convention ; si elle émane de l'Etat, elle fait l'objet d'un acte administratif notifié dans le même délai.

Article 6.

La présente convention peut être révisée à la demande de l'une ou l'autre des parties. Les frais de publication sont pris en charge par la partie qui sollicite la révision.

Article 7.

La convention est tenue à la disposition permanente des locataires ou de leurs associations qui peuvent en prendre connaissance chez le gardien ou, en l'absence d'un gardien, au siège du bailleur. Cette information est mentionnée par affichage et de façon très apparente dans les parties communes de l'immeuble.

Le bailleur s'engage à tenir à la disposition des locataires dans les lieux ou des candidats locataires les notices d'information relatives à l'aide personnalisée au logement.

Article 8.

En cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements contractuels tels que non-respect du loyer maximum ou faute grave à l'égard des organismes chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement, l'administration, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet pendant un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 du code précité relatives au maintien des locataires dans les lieux, le loyer étant celui fixé par la convention diminué de l'aide personnalisée au logement désormais prise en charge par le bailleur.

Le bailleur s'engage dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive à la notifier aux locataires et aux organismes payeurs concernés.

Article 9.

En cas de dissimulation ou fraude pour imposer ou tenter d'imposer au locataire un loyer dépassant le prix fixé par la convention, le bailleur sera passible des sanctions pénales prévues à l'article L. 353-10, sans préjudice de l'application de l'article 70 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982.

Article 10.

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur est tenu de fournir au préfet les informations et les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 11.

Le bailleur s'engage à tenir, dans un délai d'un an à compter de la signature de la convention ou de la mise en service des logements neufs, un carnet d'entretien dans lequel seront consignés tous les renseignements sur les interventions d'entretien, de réparation ou d'amélioration faites ou à faire par lui sur l'immeuble.

Article 12.

Pour l'exécution des travaux, le bailleur s'engage à respecter les dispositions du chapitre Ier de la loi du 1er septembre 1948.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évaluation temporaire des lieux, l'organisme bailleur doit mettre provisoirement à la disposition du locataire un logement en bon état d'habitation remplissant des conditions d'hygiène normales, correspondant à ses besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, ainsi qu'à ses possibilités.

Les travaux font l'objet d'une attestation d'exécution conforme établie par le préfet.

Article 13.

A compter de la date de signature de la convention ou de la date d'achèvement des travaux, le bailleur notifie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, aux locataires ou occupants de bonne foi dans les lieux ou réintégrés à la suite d'un relogement temporaire, un nouveau loyer qui est applicable de plein droit dès sa notification.

A cette notification est joint un décompte détaillé de surface corrigée établie d'après le modèle type annexé à l'article R. 353-19.

Le bailleur est tenu de remettre à tout nouveau locataire ce même décompte de surface corrigée, annexé au contrat de location.

Article 14.

Le loyer est payé par fraction mensuelle à terme échu.

En cas de versement de l'aide personnalisée au logement en tiers payant, le montant de cette aide doit figurer sur la quittance remise au locataire.

Article 15.

Le bailleur peut demander au locataire un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 22 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée sont applicables.

Article 16.

Le locataire peut donner congé à tout moment sous réserve d'un délai de préavis de trois mois, ramené à un mois en cas de changement de résidence pour des raisons familiales graves ou des raisons professionnelles.

Tout congé est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le préavis partant de la date d'envoi et le cachet de la poste faisant foi. Lorsque le délai de préavis vient à expiration dans le courant d'un mois, le contrat de location produit effet jusqu'au dernier jour du mois.

Le locataire est redevable du loyer et des charges pendant le délai de préavis, sauf si le logement est occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Article 17.

Le bailleur est tenu à l'égard des organismes payeurs de l'aide personnalisée au logement (A.P.L.) :

- de fournir les renseignements prévus par l'imprimé de demande d'A.P.L. pour chaque locataire demandeur de l'aide, ceux nécessaires aux révisions de l'A.P.L., et notamment le montant effectivement payé par le locataire, déduction faite, le cas échéant, de la remise prévue par la convention ;
 - de signaler immédiatement tout départ de locataire bénéficiaire de l'A.P.L. ;
- Si l'A.P.L. est versée en tiers payant, le bailleur doit en outre (1) :
- établir les liaisons nécessaires avec les organismes payeurs en vue de passer un accord définissant les conditions de versement de l'A.P.L. ;
 - fournir annuellement toute justification concernant le paiement du loyer et saisir la section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat dans le cas où le bénéficiaire de l'A.P.L. ne règle pas la dépense de logement restant à sa charge ;
 - opérer dans les plus brefs délais les régularisations consécutives à l'ouverture du droit et aux modifications du montant de l'A.P.L. perçue pour le compte du locataire.

(1) Si la convention porte sur moins de dix logements, le bailleur doit, s'il souhaite le versement en tiers payant, le faire connaître à l'organisme payeur ; à défaut, l'A.P.L. est versée directement au locataire.

Article 18.

La publication de la convention se fait à l'initiative de l'administration qui s'assure de cette formalité.

Convention type conclue entre l'Etat et M. ... (ou la société ...) en application de l'article L. 351-2 (4°) du code de la construction et de l'habitation pour le programme de ... faisant l'objet de travaux d'amélioration achevés postérieurement au 4 janvier 1977, financés sans aide spécifique de l'Etat ou au moyen d'une subvention de l'agence nationale de l'habitat.

Art. Annexe I à l'article R353-32 ↔ Le ministre de l'environnement et du cadre de vie, agissant au nom de l'Etat en tant que ministre chargé de la construction et de l'habitation, représenté par le préfet,

D'une part,

et M. ... (1),

ou

et la société représentée par ... (1), dénommé(e) ci-après, le bailleur,

D'autre part,

sont convenus de ce qui suit :

1. - Description du programme conventionné.

Art. 1 - Objet de la convention.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles [L. 353-1](#) à [L. 353-13](#) pour le programme de ... décrit plus précisément dans le document à la présente convention et faisant l'objet de travaux d'amélioration financés sans aucune aide spécifique de l'Etat, ou bénéficiant de subventions octroyées par l'agence nationale de l'habitat.

Dans le cas où les travaux font l'objet d'une demande d'aide de l'agence, ils seront réalisés sous réserve de l'obtention de cette aide.

La signature de la présente convention ouvre, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement dans les conditions définies dans le livre III, titre V (1ère partie) du code précité.

Art. 2 - Durée de la convention.

Les prêts conventionnés sont des prêts amortissables en dix ans au minimum et vingt ans au maximum. Toutefois, lorsqu'ils financent des opérations d'amélioration de logements, ces durées sont de cinq ans au minimum et douze ans au maximum.

Lorsqu'ils sont consentis avant la date d'achèvement des travaux, la période d'amortissement choisie est précédée d'une période d'anticipation.

En conséquence, la possibilité d'accorder aux bénéficiaires tout autre crédit d'anticipation des prêts conventionnés est exclue.

2. - Engagements particuliers applicables au présent programme conventionné.

Art. 3 - Réserve à des familles ou à des occupants sortant d'habitat insalubre.

Le bailleur, compte tenu de l'importance de la liste des prioritaires dressée par les services préfectoraux, s'engage à affecter au fur et à mesure des vacances au minimum ... p. 100 des logements du programme considéré à des familles ou des occupants sortant soit d'habitat insalubre ou surpeuplé, soit d'une cité de transit ou provisoire ou d'un centre d'hébergement.

Dans l'hypothèse où ce pourcentage n'est pas nul, le bailleur s'engage à signaler aux services préfectoraux les logements devenus vacants.

Cette réserve porte au minimum sur un nombre entier de logements, immédiatement inférieur au chiffre résultant de ce pourcentage. Cette règle s'applique de plein droit à chaque copropriétaire en cas de mise en copropriété du programme faisant l'objet de la présente convention.

Art. 4 - Montant maximum du loyer et modalités de révision.

Le loyer pratiqué par le bailleur, dont la valeur est fixée par mètre carré de surface habitable, ne doit pas excéder le loyer maximum, qui est fixé à .. euros mensuels par mètre carré de surface habitable.

*Cette surface est calculée selon les modalités définies à l'article **R. 353-40** du **Code de la construction et de l'habitation**.*

Ce loyer maximum est révisable chaque année, le 1er juillet, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

Dans la limite du loyer maximum tel que défini ci-dessus, le loyer pratiqué :

1° Peut être révisé chaque année le 1er juillet au cours de la période triennale en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

Au cours de la première période triennale, le montant du loyer applicable chaque 1er juillet peut être fixé dans le bail ; il peut être révisé en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction, dans les mêmes conditions que celles de l'alinéa précédent.

2° Peut être réajusté à l'expiration de chaque période triennale le 1er juillet suivant la date d'expiration du bail ; Une information sur le loyer maximum et le loyer pratiqué par type de logement peut être demandée par le locataire à la signature du bail, et à l'expiration de chaque période triennale en cas de réajustement du loyer pratiqué dans la limite du loyer maximum.

Art. 5 - Par dérogation aux dispositions de l'article 19 de l'annexe à la présente convention, à titre transitoire et sous réserve de mention expresse dans le bail, le paiement à terme à échoir peut être maintenu temporairement par le bailleur qui s'engage à pratiquer le paiement à terme échu au plus tard le

Art. 6 - Reprise pour occupation personnelle.

Par dérogation aux dispositions de l'article 3 de l'annexe à la présente convention relatif aux conditions d'occupation et de peuplement des logements lorsque le propriétaire est une personne physique, il peut occuper les logements vacants à titre personnel ou les faire occuper par son conjoint, ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint. L'occupation doit être exclusivement à titre de résidence principale et, lorsque le programme bénéficie de subventions octroyées par l'agence nationale de l'habitat, porte au maximum sur le nombre entier de logements immédiatement inférieur ... p. 100 du nombre total de logements conventionnés en la possession dudit propriétaire, soit ... logements. Si ces logements deviennent à nouveau vacants avant la date d'expiration de la convention, le propriétaire bailleur qui a exercé son droit de reprise s'engage à les relouer dans les conditions définies par la présente convention pour la durée restant à courir ou à les faire occuper dans les conditions définies à l'alinéa 1er ci-dessus.

Si les logements conventionnés font l'objet d'une mise en copropriété, le copropriétaire ne peut les occuper que sous réserve du respect des conditions définies à l'alinéa 1er ci-dessus.

Dans le cas où certains des logements conventionnés feraient l'objet de mutation à titre gratuit ou onéreux, le quota défini ci-dessus serait opposable au propriétaire ; cependant, ce quota n'est pas opposable au propriétaire qui, ancien locataire ou occupant de bonne foi des lieux, acquiert la propriété de son logement dans les conditions définies par le décret n° 77-742 du 30 juin 1977 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 modifiée relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

Art. 7 - Le bailleur s'engage à respecter les dispositions de portée générale reproduites en annexe à la convention type annexée à l'article R. 353-32 dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît qu'une copie lui a été remise. (1) Personne physique ou morale identifiée conformément aux dispositions, selon le cas, des articles 5 ou 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

Art. Annexe II à l'article R353-32 → Document prévu par l'article 1er de l'annexe à l'article R. 353-32.

Description de programme de ...

I. Désignation du ou des immeubles.

II. Composition du programme.

1. Locaux auxquels s'applique la présente convention :

1.1. Nombre des logements locatifs par type de logements avec numéro des logements.

1.2. Surface habitable après travaux.

1.3. Surface habitable telle que définie à l'article R. 353-40 du Code de la construction et de l'habitation.

1.4. Dépendances (nombre, surface).

1.5. Garages et parkings affectés à ces logements (nombre et différenciation par type).

2. Locaux auxquels ne s'applique pas la convention ;

2.1. Locaux commerciaux (nombre).

2.2. Bureaux (nombre).

2.3. Autres.

III. Origine des propriétés.

IV. Réalisation des travaux d'amélioration.

Les travaux d'amélioration doivent conduire à mettre les logements en conformité avec les normes minimales d'habitabilité définies par arrêté du ministre chargé du logement, sauf en cas d'impératifs techniques tenant à la structure de l'immeuble.

4.1. Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité.

4.2. Date à laquelle le bailleur s'engage à réaliser les travaux définis ci-dessus :

ou/et dans le cas d'un programme de travaux prévoyant plusieurs tranches, mention des différentes tranches et délai prévisible de réalisation :

V. Situation juridique de la commune où est situé le programme.

Commune entrant ... ;

Commune n'entrant pas ...,

dans le champ d'application de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée.

Fait à ..., le

Art. Annexe III à l'article R353-32 → Engagements de portée générale applicables à tout programme conventionné.

I. - Engagements à l'égard de l'Etat.

Article 1er.

Maintenance des logements à usage locatif. Les logements faisant l'objet de la présente convention doivent être maintenus à usage locatif dans les conditions conformes à celles fixées par ladite convention jusqu'à la date prévue pour son expiration, sous réserve des dispositions de l'article 6 de l'annexe à l'article R. 353-32.

Article 2.

Obligations du bailleur relatives à la maintenance, l'entretien et la qualité des locaux loués.

Le bailleur est tenu, en application des articles 606, 1719, 1720 et 1721 du Code civil, de maintenir les locaux en bon état d'habitabilité et de faire exécuter toutes les réparations nécessaires qui sont à sa charge.

Il s'engage à tenir à la disposition de l'administration toutes informations sur les interventions d'entretien, de réparations ou d'amélioration faites ou à faire par lui sur l'immeuble.

Article 3.

Conditions d'occupation et de peuplement des logements.

Les logements soumis à la présente convention doivent être loués nus à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location. Ils doivent répondre aux conditions d'occupation suffisante telles que définies en application de l'article L. 621-2.

Sous réserve de l'obtention de l'autorisation administrative prévue par l'article R. 631-4, le bailleur s'engage à ne pas faire obstacle à une utilisation des logements en partie à usage professionnel, dans la mesure où le locataire satisfait aux conditions d'occupation et de peuplement.

Le bailleur doit faciliter, notamment en cas de vacances des logements, les échanges de locaux à l'intérieur de son patrimoine en vue d'une meilleure utilisation familiale.

Pour les locataires dans les lieux à l'entrée en vigueur de la convention, aucun respect de plafond de ressources n'est exigé.

Au fur et à mesure des vacances, les logements sont loués à des familles dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé dans les conditions prévues par l'article R. 331-20.

Article 4.

Révision.

La présente convention pourra être révisée tous les trois ans à la demande de l'une ou l'autre partie, et notamment à la demande du bailleur en ce qui concerne ses obligations relatives à la réalisation des travaux en cas de refus du nouveau bail par le locataire ou de refus d'octroi de l'aide de l'agence nationale de l'habitat, dans les conditions prévues à l'article 1er de l'annexe à l'article R. 353-32.

Article 5.

Résiliation.

En cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements contractuels, tels que non-respect du loyer maximum ou faute grave à l'égard des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, l'administration, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet après un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 par le maintien des locataires dans les lieux, le loyer étant celui fixé par la convention, diminué de l'aide personnalisée au logement prise en charge désormais par le bailleur. Dans ce cas, le document visé à l'article 21 (alinéa 2) ou la quittance doit faire apparaître le montant de l'aide personnalisée tel que résultant des calculs des services liquidateurs de l'aide personnalisée au logement.

Le bailleur s'engage, dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, à en faire notification aux locataires et aux organismes liquidateurs concernés.

Article 6.

Sanctions.

En cas de dissimulation ou fraude pour imposer ou tenter d'imposer au locataire un loyer dépassant le prix fixé par la convention, le bailleur sera passible des sanctions pénales prévues à l'article L. 353-10.

En application de l'article L. 353-2 dudit code, en cas de non-respect de ses obligations contractuelles telles que dépassement du plafond de ressources fixé pour les nouveaux locataires, insuffisance ou manque d'information à l'égard des locataires ou des organismes chargés de la liquidation de l'aide personnalisée au logement ou non-respect de la réservation définie à l'article 4 de l'annexe à l'article R. 353-32, et après mise en demeure restée sans effet après un délai de six mois, le bailleur s'engage à verser au fonds national de l'habitation une somme égale à 5 p. 100 du montant des loyers dus au titre des logements faisant l'objet de la présente convention.

Dans le cas de non-respect du quota pour reprise pour occupation personnelle, le bailleur s'engage à verser au fonds national de l'habitation une somme correspondante, pour chacun des logements indûment occupés, au loyer maximum dû pour toute la durée de l'infraction.

En cas de défaut de versement de la somme visée aux alinéas 2 et 3 du présent article, leur recouvrement sera opéré dans les conditions prévues par les décrets n° 62-1587 du 29 décembre 1962 et n° 63-608 du 24 juin 1963 modifié.

Article 7.

Contrôle.

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur est tenu de fournir au ministre chargé de la construction et de l'habitation ou à son représentant toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 8.

Publication.

Le préfet s'assure de la publication de la présente convention au fichier immobilier ou de son inscription au livre foncier et en informe les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement.

II. - Engagements à l'égard des locataires.

Obligation d'information à l'égard du locataire ou de l'occupant.

Article 9.

Exécution des travaux.

Le bailleur, pour la réalisation des travaux définis dans le document prévu par l'article 1er de l'annexe à l'article R. 353-32, s'engage à informer les locataires ou les occupants et à respecter les droits que ceux-ci tiennent des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Lorsque l'exécution des travaux ne nécessite pas le départ des occupants, le bailleur s'engage à se conformer, selon le cas :

Soit aux dispositions de l'article 14 modifié de la loi du 1er septembre 1948 si les travaux portent sur un logement occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de cette loi ;

Soit aux dispositions de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat quel que soit le régime juridique de la location.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur s'engage à mettre provisoirement à la disposition du locataire ou de l'occupant un logement au moins équivalent au logement faisant l'objet des travaux ou correspondant à ses besoins et situé dans un périmètre géographique, tel que défini à l'article 13 bis modifié de la loi du 1er septembre 1948.

Article 10.

Proposition aux locataires dans les lieux d'un bail conforme à la convention.

En application des dispositions de l'article L. 353-7 à la date d'entrée en vigueur de la présente convention, le bailleur s'engage à proposer au titulaire d'un bail en cours ou à l'occupant de bonne foi pouvant se prévaloir de la loi du 1er septembre 1948 un projet de bail conforme à la présente convention.

A ce projet de bail sont joints une copie de la convention, une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement et les éléments relatifs au barème de cette aide.

Le projet de bail fait l'objet soit d'une notification aux intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit d'une remise contre décharge. Il reproduit en caractères très apparents les dispositions de l'article L. 353-7.

Article 11.

Prise d'effet du bail conforme à la convention dans le cas où le locataire est titulaire d'un bail en cours.

A compter de la réception du projet de bail, le locataire titulaire d'un bail en cours dispose de six mois pour accepter le nouveau bail.

En cas d'acceptation, le locataire est tenu par les clauses de son ancien contrat et, notamment, celle relative au loyer jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau bail. Celui-ci ne prendra effet qu'à compter de la date d'achèvement de l'ensemble des travaux (parties communes, parties privatives) prévus par la présente convention et concernant la tranche dans laquelle est compris son logement. Ceux-ci font l'objet d'une attestation d'exécution conforme, établie par le préfet ou son représentant, et dont une copie est remise contre décharge au locataire.

En cas de refus, les stipulations du bail en cours demeurent en vigueur sous réserve de l'application des dispositions prévues par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 et, notamment celle relative à l'exécution des travaux qui peut être faite dans les mêmes conditions que les réparations urgentes visées à l'article 1724 du Code civil.

Dans ce dernier cas, le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement et le bailleur est admis à demander une révision de ses engagements contractuels ou le report de leurs effets dans les conditions prévues à l'article L. 353-7.

Article 12.

Prise d'effet de la convention pour les logements financés avec des primes et prêts à la construction.

Pour les logements financés en application du livre III, titre Ier du Code de la construction et de l'habitation, et qui font l'objet de travaux justifiés par des considérations de sécurité, de salubrité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité, conformément à l'article L. 353-8, les dispositions de la présente convention, et notamment celle relative au montant du loyer après travaux tel que fixé dans le projet de bail, s'appliquent de plein droit à compter de la date d'achèvement des travaux (parties communes, parties privatives) prévus par la présente convention et concernant la tranche dans laquelle est compris le logement. Ceux-ci font l'objet d'une attestation d'exécution conforme établie par le préfet ou son représentant et dont une copie est remise contre décharge au locataire.

Le projet de bail, auquel seront joints une copie de la présente convention, une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement et des éléments relatifs au barème de cette aide, doit reproduire en caractères très apparents les dispositions de l'article L. 353-8.

Il fait l'objet d'une notification aux intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou d'une remise contre décharge.

Article 13.

Prise d'effet de la convention pour les logements soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948.

L'occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, dispose du délai de six mois, mentionné à l'article 11, à compter de la réception du projet de bail, pour accepter ce bail conforme à la convention.

Celui-ci, et notamment la clause relative au montant du loyer, n'entre en vigueur qu'à compter de la date d'achèvement des travaux (parties communes, parties privatives) prévus par la présente convention et concernant la tranche dans laquelle est compris le logement concerné.

Les travaux font l'objet d'une attestation d'exécution conforme, établie par le préfet, ou son représentant, et dont une copie est remise contre décharge à l'occupant.

Jusqu'à la date d'achèvement des travaux ainsi constaté, l'occupant de bonne foi continue à occuper les lieux aux conditions de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Les dispositions de ladite loi cessent d'être applicables au logement considéré à l'expiration du délai de six mois susvisé ou à la date de signature du bail proposé à l'occupant de bonne foi, sous réserve des dispositions de l'article L. 353-9 applicables aux personnes âgées dans les conditions précisées à l'article 14.

Article 14.

Pour les logements régis par les dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 et faisant l'objet de la présente convention, les dispositions de ladite loi, excepté celles relatives au prix du loyer, sont de nouveau applicables à la date d'expiration de la convention ou, en cas de résiliation, à la date prévue pour son expiration, au locataire ou à l'occupant de bonne foi dans les lieux lors de la signature de la convention, à la double condition :

Qu'il soit âgé d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans en cas d'incapacité au travail ou lorsque à cet âge, il bénéficie d'une retraite et que ses ressources annuelles n'excèdent pas le montant visé à l'article 22 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ;

Que les dispositions de la législation de 1948 soient encore applicables soit au logement, soit au locataire ou occupant en vertu de mesures particulières prises en application de ladite législation.

Le locataire peut continuer à bénéficier de l'aide personnalisée, et le loyer exigible et son mode de révision sont ceux fixés par la convention.

Dans un but d'information du locataire, le projet de bail mentionné à l'article 10 doit reproduire en caractères très apparents le texte de l'article L. 353-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 15.

Proposition aux candidats locataires d'un bail conforme à la convention.

Le bailleur doit proposer à tout candidat locataire un projet de bail auquel sont joints une copie de la présente convention et des éléments relatifs au barème de l'aide personnalisée au logement.

Avant la signature du bail, le bailleur adresse au candidat locataire une lettre attestant que le logement fait l'objet d'une convention susceptible d'ouvrir droit à l'aide personnalisée au logement.

Cette lettre doit indiquer, notamment, la référence de la convention (année et numéro), la localisation de l'immeuble ou partie de l'immeuble, le type de logement et le montant du loyer.

Une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement est annexée à cette lettre.

Article 16.

Information des locataires en cas de changement de propriétaire.

Conformément à l'article L. 353-4, la convention s'applique de plein droit à tout nouveau propriétaire en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des logements faisant l'objet de cette convention.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, et en vue de l'information des locataires et des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, le ou les nouveaux propriétaires leur font connaître leur identification dans les conditions conformes soit à l'article 5, soit à l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre décharge dans un délai d'un mois à compter de ladite mutation.

Article 17.

Information des locataires en cas de modification, de résiliation de la convention ou à la date d'expiration de celle-ci. Le bailleur s'engage à tenir informés les locataires de toute modification apportée à la convention.

Il s'engage à leur faire connaître les droits que leur confère l'article L. 353-6 en cas de résiliation à ses torts de la convention.

Il s'engage à les informer des droits que leur confère l'article L. 353-9 en cas de résiliation de la convention ou à la date prévue pour son expiration.

Article 18.

Conditions de location.

Durée du bail et délai-congé.

Le bail est conclu pour une durée de trois ans. Toutefois, s'il est conclu au cours des trois premières années de la convention, sa durée est limitée à la durée restant à courir jusqu'au 30 juin suivant la troisième année de la date de prise d'effet de la convention.

Pendant la durée de la convention en cours au moment de la conclusion du bail, sous réserve des dispositions de l'article 5 de la convention type annexée à l'article R. 353-32, il est reconduit tacitement, sauf dénonciation expresse du locataire, pour des périodes également de trois ans, dans la mesure où ce dernier se conforme aux obligations de l'article 1728 du Code civil appelées dans le bail.

Au cours de chaque période triennale, le locataire peut résilier le bail à tout moment sous réserve d'un préavis de trois mois, ramené à un mois en cas de changement de résidence pour raisons familiales graves ou raisons professionnelles.

Le congé est donné par lettre recommandée, le préavis partant de la date d'envoi et le cachet de la poste faisant foi. Lorsque le délai de préavis vient à expiration dans le courant du mois, le bail produit effet jusqu'au dernier jour du mois.

En cas de vacance intervenant en cours de période triennale, le nouveau locataire est substitué de plein droit au précédent locataire jusqu'à l'expiration de ladite période. Une information sur les modalités de révision et de réajustement du loyer susceptibles d'intervenir au cours de la période restant à courir doit être donnée au futur locataire.

Article 19.

Modalités de paiement du loyer.

Le loyer est payé par fraction mensuelle à terme échu.

Le bailleur s'engage à remettre au preneur un document faisant clairement apparaître le montant du loyer, des sommes accessoires, et, en cas de versement de l'aide personnalisée au bailleur, également celui de cette aide.

Il est tenu de remettre sur la demande du locataire, et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance ou un reçu des sommes versées.

Article 20.

Dépôt de garantie.

Le locataire verse, lors de la signature du bail, un cautionnement au plus égal à deux mois de loyer en principal, révisable en fonction de l'évolution du loyer.

Ce cautionnement lui sera restitué dans un délai maximum de trois mois à compter de son départ, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur.

Les réparations locatives concernant les parties privatives des locaux d'habitation auxquelles est tenu le locataire, en application des principes posés par les articles 1754 et 1755 du Code civil, sont celles figurant sur la liste établie par l'accord de décembre 1975 de la commission permanente pour l'étude des charges locatives et des rapports entre propriétaires, gestionnaires et usagers créée par arrêté du 13 mai 1974.

Article 21.

Etat des lieux.

Un constat de l'état du local, dressé contradictoirement à l'entrée dans les lieux, doit être annexé au bail.

A la sortie, un constat est également établi dans les mêmes conditions.

Article 22.

Charges locatives.

Les charges récupérables correspondent à des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles et doivent être limitativement énumérées dans le bail ; elles sont au plus celles fixées par les accords de la commission permanente. L'état prévisionnel et l'état définitif des dépenses récupérables doivent être remis chaque année au locataire. Cependant, lorsque l'ensemble des logements conventionnés dépendant du patrimoine d'un même bailleur porte

sur moins de cinquante logements, ces documents peuvent être simplement tenus à la disposition permanente des locataires ou de leurs représentants.

Les charges peuvent faire l'objet de provisions et doivent, en ce cas, donner lieu à régularisation annuelle. Les demandes de provisions doivent être justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle ou par celle de budgets prévisionnels.

Quinze jours avant l'échéance du remboursement ou de la régularisation annuelle des charges, le bailleur en communique le décompte par nature de charges ainsi que le mode de répartition entre tous les locataires de l'immeuble.

Pendant un délai d'un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires ou de leurs représentants. Lorsqu'ils en font la demande, toutes explications utiles sur les dépenses de gestion leur sont présentées.

III. - Engagements à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'A.P.L..

Article 23.

Obligations à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement. Le bailleur s'engage à l'égard du ou des organismes liquidateurs aux obligations suivantes :

De produire dès l'entrée en vigueur de la présente convention :

pour les locataires déjà dans les lieux, une attestation sur laquelle doivent figurer, notamment, la référence de la convention (année et numéro), la localisation, le type de logement, la surface habitable, le loyer principal, ainsi que la date de prise d'effet du bail attestée par la photocopie d'attestation d'exécution conforme des travaux établie par le préfet ou son représentant ;

pour les nouveaux locataires, une attestation précisant la date de prise d'effet de la location et à laquelle est annexée photocopie de la lettre de réservation définie à l'article 15 ci-dessus ;

De fournir au plus tard le 15 mai de chaque année, le montant du loyer applicable à compter du 1^{er} juillet ;

De signaler immédiatement tout départ de locataire bénéficiant de l'aide personnalisée au logement ;

De fournir annuellement toute justification concernant le paiement du loyer et, en cas de non-paiement de deux échéances consécutives, d'en aviser immédiatement les organismes liquidateurs, ainsi que la section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat en indiquant les démarches entreprises auprès du locataire défaillant ;

D'indiquer toutes modifications dans la composition familiale portées à sa connaissance par le locataire ;

De produire toutes les pièces nécessaires à la mise en place du système de tiers payant, tel que défini par les directives du conseil de gestion du fonds national de l'habitation, et plus généralement d'établir avec les organismes liquidateurs en tant que de besoin toutes les liaisons nécessaires ;

De faire apparaître sur la quittance toute modification sur le montant de l'aide personnalisée.

Convention type conclue en application de l'article L. 351-2 (2° ou 3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et la société mixte de construction.

Art. Annexe I à l'article R353-59 → *Convention type conclue entre l'Etat et ... (1) (2) en application de l'article L. 351-2 (2° ou 3°) du Code de la construction et de l'habitation pour l'opération de*

Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général,

D'une part, et ... (2), ou, et ... représenté(e) par ... (3) dénommé(e) ci-après, le bailleur,

D'autre part,

Sont convenus de ce qui suit :

Fait en quatre originaux à ..., le

Le bailleur (6),

Le préfet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général.

I. - Dispositions générales.

Article 1er.

Objet de la convention.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 353-1 à L. 353-20, L. 443-15-2 et L. 481-3 du *Code de la construction et de l'habitation* pour l'opération de ... décrite plus précisément dans le document joint à la présente convention.

La présente convention ouvre, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée du logement dans les conditions définies par le titre V du livre III du *Code de la construction et de l'habitation*.

Article 2.

Prise d'effet et date d'expiration de la convention.

La présente convention, ainsi que ses avenants éventuels, prennent effet à la date de leur signature.

Elle expire le 30 juin

A défaut de résiliation expresse notifiée au moins six mois avant cette date, la convention est renouvelée par tacite reconduction par périodes triennales prenant effet à compter de sa date d'expiration.

Aucune résiliation de la part du bénéficiaire ne peut prendre effet avant cette date. Pour prendre effet à cette date, la résiliation doit être notifiée au moins six mois avant la date fixée pour son expiration. Si la résiliation intervient à l'initiative du bailleur, elle est effectuée par acte notarié ou par acte d'huissier de justice et notifiée au préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L.301-5-2, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, par acte d'huissier de justice.

Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération, d'une subvention ou le reversement du complément d'impôt en application de l'article 284 du *Code général des impôts* sont sans effet sur la durée de la convention.

Article 3.

Changement de propriétaire.

La présente convention est jointe à l'acte de mutation. Elle donne lieu à l'inscription hypothécaire prévue à l'article L. 353-3 du *Code de la construction et de l'habitation*.

Article 4.

Régime des rapports locatifs applicables aux logements conventionnés.

Les logements objets de la présente convention sont soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs, dans les conditions prévues par l'article 40 III, aux dispositions du *Code de la construction et de l'habitation* et aux dispositions de la présente convention.

Article 5.

Aide personnalisée au logement.

Le bénéfice de l'aide personnalisée au logement est ouvert ou modifié respectivement à compter de la date d'effet de la convention ou de ses avenants conformément aux articles L. 351-3-1 et R. 351-3 du *Code de la construction et de l'habitation*.

Article 6.

Réservations préfectorales des logements.

Le bailleur s'engage, compte tenu des limites prévues à l'article R. 441-5 du *Code de la construction et de l'habitation*, à réserver ... % des logements faisant l'objet de la présente convention aux personnes et aux familles prioritaires désignées par le préfet ou par son délégué en application des dispositions de l'article L. 441-1, en tenant compte des besoins appréciés localement et dans les conditions fixées par la convention de réservation relative au contingent du préfet et, le cas échéant, par la convention de délégation du contingent préfectoral prise en application des dispositions de l'article L. 441-1.

Le bailleur s'engage à réserver, au bénéfice des fonctionnaires et agents de l'Etat, civils et militaires, des logements dans la proportion et selon les modalités définies par le livre IV, titre IV, chapitre Ier, section I, du *Code de la construction et de l'habitation*.

Pour répondre à ces obligations, le bailleur s'engage à signaler les logements devenus vacants aux services préfectoraux et, le cas échéant, aux délégués des droits à réservation du préfet en application de l'article L. 441-1. II. - Engagements du bailleur à l'égard de l'Etat, relatifs aux conditions de location des logements.

Article 7.

Maintien des logements à usage locatif et conditions d'occupation des logements.

Les logements faisant l'objet de la présente convention sont maintenus à usage locatif jusqu'à la date fixée pour son expiration, sous réserve des dispositions de l'article L. 443-15-2 du Code de la construction et de l'habitation.

1° - Conditions de location.

Les logements sont loués nus à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location, sous réserve des conditions prévues par l'article L. 353-20 du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article L. 442-1 du Code de l'action sociale et des familles.

2° - Ressources.

Les logements libres de toute occupation sont loués à des familles dont les ressources annuelles n'excèdent pas les plafonds de ressources fixés à l'article R. 441-1 ou prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux logements financés dans les conditions prévues par la section III du chapitre unique du titre III du livre III du Code de la construction et de l'habitation.

3° - Mixité sociale.

a) Lorsque l'opération a été financée dans les conditions de l'article R. 331-14 autres que celles prévues au II de l'article R. 331-1 et qu'elle bénéficie de subventions prévues au 2° ou 3° de l'article R. 331-15, 30 % au moins, soit ... (4) des logements, doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux. Toutefois, lorsque l'opération ainsi financée comporte moins de 10 logements, au moins 30 % des logements, soit ... logements (ce nombre s'obtenant en arrondissant à l'unité la plus proche le résultat de l'application du pourcentage), doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé au I du deuxième alinéa de l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux. Cette obligation n'est pas applicable aux opérations comportant un seul logement.

A l'entrée en service de l'immeuble, en sus des 30 % de logements ci-dessus mentionnés, le bailleur s'engage, compte tenu de la demande locale, que visent notamment à satisfaire le plan d'action départemental pour le logement des personnes défavorisées, l'accord collectif départemental signé avec le bailleur et les chartes et conférences intercommunales du logement, à louer ... (5) autres logements à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux. Le bailleur s'engage à fournir au préfet un état à la mise en location, permettant de vérifier que cet engagement d'occupation sociale est respecté.

La vérification de l'engagement d'occupation sociale mentionné au premier alinéa sera effectuée tous les trois ans au vu des résultats de l'enquête prévue à l'article L. 442-5 du Code de la construction et de l'habitation. S'il est constaté que cet engagement n'est plus rempli, tous les logements attribués postérieurement à ce constat fait par le préfet du lieu de situation des logements devront l'être à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond de ressources prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux jusqu'à ce que le bailleur établisse que l'engagement est respecté à nouveau. A défaut de transmission de l'état ou des résultats de l'enquête, le préfet peut demander au bailleur de reverser à l'Etat la subvention reçue, représentant l'avantage supplémentaire obtenu par le bailleur en échange de l'engagement d'occupation sociale susmentionné. Le bailleur doit y procéder dans le mois de la notification de la décision prise dans les conditions suivantes : le préfet doit mettre préalablement en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bailleur de satisfaire à son obligation. Ce dernier devra dans le délai de deux mois soit formuler ses observations, soit transmettre l'état ou les résultats de l'enquête. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

S'il est constaté que l'engagement d'occupation sociale susmentionné n'est plus rempli et si les attributions de logements ne sont pas exclusivement faites au profit de ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux, le préfet peut demander au bailleur de reverser à l'Etat la subvention reçue, représentant l'avantage supplémentaire obtenu par le bailleur en échange de l'engagement d'occupation sociale susmentionné. Le bailleur doit y procéder dans le mois de la notification de la décision prise dans les conditions suivantes : le préfet doit mettre préalablement en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bailleur de satisfaire à son obligation. Ce dernier devra dans le délai de deux mois formuler ses observations. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

b) Lorsque l'opération a été financée dans les conditions de l'article R. 331-14 autres que celles prévues au II de l'article R. 331-1 et bénéficie de subventions prévues au 2° ou 3° de l'article R. 331-15, 10 % des logements de l'opération peuvent être loués à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux, dans la limite de 120 % de ces plafonds. Toutefois, lorsque l'opération ainsi financée comporte moins de 10 logements, 10 % des logements, soit ... logements (ce nombre s'obtenant en arrondissant à l'unité la plus proche le résultat de l'application du pourcentage), peut être loué à des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds de ressources fixés au II du deuxième alinéa de l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux.

4° - Cas d'une acquisition ou d'une convention sans faisant suite à une nouvelle acquisition lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée, résultant de l'application du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960.

Il est procédé à un bilan de l'occupation sociale des logements sur la base des éléments recueillis lors de l'enquête prévue à l'article L. 441-9 ou à l'article L. 442-5 et dans des conditions définies par arrêté du ministre chargé du logement.

Article 8.

Montants des loyers maximum et modalités de révision.

Le montant du loyer maximum mentionné à l'article R. 353-70 est fixé à ... F le mètre carré par ... (mois ou année selon que la superficie est exprimée en surface utile ou en surface corrigée).

Ce montant est majoré de 33 % au plus pour les logements qui ont été attribués dans les conditions du paragraphe III b de l'article 7 ci-dessus.

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire, dans les conditions définies dans le document intitulé composition de l'opération annexé à la présente convention.

Les loyers maximums sont révisés chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Article 8 bis.

Dispositions particulières relatives aux loyers maximums des logements conventionnés lors d'une acquisition ou d'une convention sans travaux faisant suite à une nouvelle acquisition lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée, résultant de l'application du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960.

Lorsque l'opération faisant l'objet de la présente convention est une opération d'acquisition ou n'est pas liée à la réalisation de travaux mais fait suite à une nouvelle acquisition, le loyer maximum applicable à chaque logement occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus à l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux au moment de l'acquisition ou n'ayant pas fourni d'informations sur le niveau de ces ressources, par dérogation et à titre transitoire, est fixé à ... euros par mètre carré de surface utile par mois. Ce loyer maximum est révisé chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. Il ne peut avoir pour effet d'autoriser, au moment de l'entrée en vigueur de la convention, une majoration de plus de 10 % du loyer acquitté par le locataire ou l'occupant de bonne foi, lorsque ce loyer est supérieur à celui fixé à l'article 8 de la présente convention.

Article 9.

Modalités de fixation et de révision du loyer pratiqué.

Dans la limite du loyer maximum établi dans les conditions ci-dessus, le loyer pratiqué pour chaque logement conventionné dont la valeur est fixée au mètre carré, ne peut excéder le loyer maximum défini dans le document composition de l'opération.

Dans la limite de ce loyer maximum, le loyer pratiqué :

1° Peut être révisé chaque année le 1er juillet en cours de contrat de location, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

2° Peut être réévalué à chaque renouvellement du contrat de location selon les modalités définies par l'article 17 c de la loi du 6 juillet 1989 modifiée.

Article 9 bis.

Dispositions particulières relatives aux loyers pratiqués des logements conventionnés lors d'une acquisition ou d'une convention sans travaux faisant suite à une nouvelle acquisition lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée, résultant de l'application du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960.

Durant le mois qui suit la signature de la convention, le bailleur informe les locataires ou occupants de bonne foi en place à la date de signature de la convention qu'ils disposent d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'information pour présenter leurs justificatifs de revenus dans les conditions prévues pour l'attribution des logements sociaux et que ceux disposant de ressources inférieures aux plafonds prévus à l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux se verront appliquer, à partir de la réception par le bailleur des justificatifs et au plus tard le quatrième mois suivant la date de signature de la convention ou la date d'achèvement des travaux si celle-ci en prévoit, un nouveau loyer dans la limite du loyer maximum fixé au document prévu par l'article 1er de l'annexe à l'article R. 353-59. Avant l'application de ce nouveau loyer, le loyer maximum est celui mentionné à l'article 8 bis.

Le locataire ou occupant de bonne foi peut également présenter ces justificatifs à tout moment et bénéficier de la même mesure, dès le mois qui suit la présentation de ces justificatifs.

Le loyer pratiqué applicable à chaque logement occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus à l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux au moment de l'acquisition ou qui n'a pas fourni d'informations sur le niveau de ses ressources ne peut excéder le loyer maximum fixé à l'article 8 bis.

Article 10.

Etablissement d'un bail conforme à la convention.

Le bail doit être conforme à la présente convention. Une copie de la convention est tenue en permanence à la disposition des locataires et de leurs associations qui peuvent en prendre connaissance chez le gardien ou, en l'absence d'un gardien, au siège du bailleur. Cette information est mentionnée à chaque locataire ou par affichage de façon très apparente dans les parties communes de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de remettre à chaque locataire un décompte de surface utile établi d'après le modèle type annexé à l'article R. 353-19. Dans l'hypothèse où cette surface serait modifiée, le bailleur est tenu de communiquer au locataire un nouveau décompte dans les deux mois précédant son application.

III. - Engagements du bailleur à l'égard des locataires.

Article 11.

Travaux.

Pour l'exécution des travaux, le bailleur respecte les dispositions de l'article R. 353-69 du Code de la construction et de l'habitation.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur doit mettre provisoirement à la disposition du locataire un logement en bon état d'habitation remplissant des conditions d'hygiène normales, correspondant à ses besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, ainsi qu'à ses possibilités.

Il doit en outre être situé :

- dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ;*
- dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ;*
- dans les autres cas, sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de cinq kilomètres.*

Article 12.

Information des locataires en cas de changement de propriétaire.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, et en vue de l'information du préfet, et, le cas échéant, du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du président du conseil général partie à la présente convention, des locataires et des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, le ou les nouveaux propriétaires leur font connaître leur identification dans les conditions conformes soit à l'article 5, soit à l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, par acte extrajudiciaire, lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre décharge dans un délai d'un mois à compter de ladite mutation.

Article 13.

Information des locataires en cas de modification ou de résiliation de la convention.

Le bailleur informe les locataires de toute modification apportée à la convention ayant des incidences sur leurs relations contractuelles.

Article 14.

Durée du contrat de location et congé donné par le locataire.

Le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans.

Pendant la durée de la convention, le contrat de location est reconduit tacitement pour des périodes de trois ans, dans la mesure où le locataire se conforme aux obligations de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, sauf dénonciation expresse du locataire dans les conditions de l'article 15 I, deuxième et troisième alinéa, de la loi du 6 juillet 1989 précitée et de l'article L. 353-19-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Le locataire ou sous-locataire peut donner congé à tout moment. Il est redevable du loyer et des charges pendant la durée effective du délai de préavis, de jour à jour, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Article 15.

Modalités du paiement du loyer.

Le loyer est payé mensuellement à terme échu.

Le bailleur précise sur la quittance le montant du loyer principal, du ou des loyers accessoires, des charges locatives et le cas échéant le montant de l'aide personnalisée au logement.

Le bailleur s'engage à porter le montant du loyer maximum sur la quittance.

En application de l'article L. 351-9 du Code de la construction et de l'habitation, pour chaque appel de loyer, le bailleur déduit s'il y a lieu le montant de l'aide personnalisée au logement qu'il perçoit pour le compte du locataire du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement.

Lorsque l'organisme liquidateur de l'aide personnalisée au logement verse au bailleur des rappels d'aide personnalisée pour le compte de locataires, le bailleur affecte ces sommes au compte de ces derniers. Si après affectation il en résulte un surplus, le bailleur le reverse au locataire dans le délai d'un mois.

En cas de retard du locataire dans le paiement du loyer et des charges locatives, le bailleur doit prendre toutes dispositions en vue de recouvrer sa créance.

En cas d'impayé constitué au sens de l'article R. 351-30 du Code de la construction et de l'habitation, le bailleur doit informer le locataire, lorsqu'il est bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement, de la saisine de la commission départementale des aides publiques au logement visée à l'article 18 de la présente convention.

Article 16.

Dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie stipulé le cas échéant par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal.

IV. - Engagements à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement et à l'égard de la commission départementale des aides publiques au logement.

Article 17.

Obligations à l'égard des organismes chargés pour le compte de l'Etat de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement.

1° Le bailleur renseigne dès l'entrée en vigueur de la convention pour chaque locataire demandeur de l'aide personnalisée au logement, la partie de l'imprimé de demande d'aide personnalisée au logement qui le concerne.

2° Le bailleur fournit aux organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement au plus tard le 15 mai de chaque année, conformément à l'arrêté du 22 août 1986 modifié relatif à la fixation des justifications nécessaires à l'obtention de l'aide personnalisée au logement et à son renouvellement :

- le montant du loyer applicable à chaque logement concerné par la présente convention à compter du 1er juillet de la même année pour permettre le renouvellement des droits à l'aide personnalisée au logement qui a lieu à cette date ;
- un document attestant que tous les bénéficiaires sont à jour de leurs obligations vis-à-vis du bailleur ou, le cas échéant, la liste des bénéficiaires d'aide personnalisée au logement non à jour en certifiant que cette liste est exhaustive. Ce document mentionne également la date à laquelle la commission départementale des aides publiques au logement prévue à l'article R. 351-47 du Code de la construction et de l'habitation a été saisie en cas d'impayé constitué au sens de l'article R. 351-30 du même code.

3° En outre, il fait part dans un délai maximum d'un mois aux organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement des modifications affectant la situation locative du bénéficiaire (notamment colocation, résiliation de bail, décès).

Article 18.

Obligations à l'égard de la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL).

Le bailleur percevant l'aide personnalisée au logement pour le compte du locataire, en application des articles R. 351-30 et R. 351-64 du Code de la construction et de l'habitation, saisit la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) dès qu'un impayé est constitué au sens de l'article R. 351-30 du Code de la construction et de l'habitation, en justifiant des démarches entreprises auprès du locataire défaillant. En outre, il lui communique le montant de l'impayé constitué au moment de la saisine.

Il fournit également à la CDAPL copie du bail lorsque celle-ci le lui demande et l'informe le cas échéant lorsqu'une procédure d'expulsion d'un bénéficiaire d'aide personnalisée au logement est engagée pour non-paiement du loyer et des charges, au sens de l'article R. 351-30, et dans les conditions prévues par l'article L. 353-15-1.

La CDAPL décide du maintien ou de la suspension de l'aide personnalisée au logement et en informe le bailleur et le bénéficiaire.

V. - Dispositions générales.

Article 19.

Contrôle.

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur fournit à tout moment à la demande du préfet toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 20.

Révision de la convention.

La présente convention pourra être révisée à la demande de l'une ou l'autre des parties par voie d'avenant. Les frais de publication qui en résultent sont pris en charge par la partie qui sollicite la révision.

Article 21.

Inexécution de la convention par le bailleur.

1° - En application de l'article 284 du Code général des impôts, les bailleurs qui ont, au taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée, acquis un logement social ou imposé la livraison à soi-même d'un logement locatif social ou de travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement portant sur un logement locatif social sont redevables d'un complément de taxe sur la valeur ajoutée égal à la différence entre le taux réduit et le taux normal lorsque les conditions de taxation de vente ou de livraison à soi-même au taux réduit ne sont pas ou plus remplies.

2° - En application de l'article L. 353-2 du Code de la construction et de l'habitation, des sanctions administratives peuvent être mises en oeuvre.

Lorsque le bailleur ne respecte pas, pour un ou plusieurs logements, les règles d'attribution et d'affectation prévues au code précité, le préfet peut infliger la sanction pécuniaire prévue aux articles L. 451-2-1 et L. 481-1-1.

Lorsque le bailleur n'exécute pas les engagements prévus par la convention, autres que ceux relatifs aux règles d'attribution et d'affectation, le préfet peut prononcer pour chaque logement la sanction prévue ci-après. Le préfet doit mettre préalablement en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bailleur de satisfaire à son obligation. Ce dernier devra dans un délai de deux mois soit formuler ses observations, soit faire connaître son acceptation. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

La sanction est une pénalité dont le montant est égal au maximum à 9 mois de loyer maximum prévu par la convention pour le logement considéré, hors loyers accessoires et charges récupérables. Cette somme peut être doublée dans le cas où le bailleur ne respecte pas plusieurs de ses obligations contractuelles pour un même logement.

Article 22.

Résiliation par l'Etat.

En cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements prévus par la convention, tels que notamment non-respect du loyer maximum ou en cas de fraude, dissimulation ou fausse déclaration à l'égard des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, le préfet peut procéder à la résiliation de la présente convention. Le préfet doit préalablement mettre en demeure le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le bailleur doit dans le délai de deux mois soit satisfaire à ses obligations, soit formuler ses observations. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

Dans ce cas, il est fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 23.

Publication.

La publication de la convention de sa résiliation et de ses éventuels avenants au fichier immobilier ou de leur inscription au livre foncier incombe au préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général. Les frais de publication sont à la charge du bailleur.

Le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, transmet aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement une copie de la présente convention, de ses avenants éventuels ainsi que l'état prouvant qu'elle (ou ils) a (ont) bien fait l'objet d'une publication au fichier immobilier (ou d'une inscription au livre foncier).

(1) La société d'économie mixte de construction ne doit pas avoir demandé l'application de l'article L. 353-18 pour l'opération faisant l'objet de la présente convention.

(2) Société d'économie mixte de construction immobilière identifiée conformément aux dispositions de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

(3) Si le propriétaire est une personne morale, indiquer le nom de son représentant.

(4) Indiquer le plus petit nombre entier permettant de respecter l'engagement de 30 %.

(5) Indiquer un nombre.

(6) Le bailleur doit avoir, préalablement à sa signature, paraphé chacune des pages.

Document prévu par l'article 1er de la présente convention.

[Art. Annexe II à l'article R353-59](#) ↔ Description de l'opération de

1. Désignation du ou des immeubles (7).

2. Nature de l'opération et financement :

3. Composition de l'opération.

A. - Locaux auxquels s'applique la présente convention.

1. Nombre des logements locatifs par type de logement avec numéro des logements :

1.1. Nombre de logements réservés à des personnes dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux (art. 7 de la convention).

1.2. Nombre de logements qu'il est possible d'attribuer à des personnes dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux, dans la limite de 120 % de ces plafonds (art. 7 de la convention).

2. Surface habitable :

3. Surface corrigée :

4. Dépendances (nombre et surface) :

5. Locaux collectifs résidentiels (nombre et surface) :

6. Garages et parkings affectés à ces logements (nombre et différenciation par type) :

B. - Locaux auxquels ne s'applique pas la convention.

4. Origine des propriétés (7).

5. Renseignements administratifs.

5.1. Permis de construire :

5.2. Date prévisible ou effective d'achèvement des travaux de construction ou d'amélioration :

5.3. Date d'achat :

5.4. Modalités de financement :

Financement principal :

- date d'octroi du prêt :

- date de transfert du prêt :

- numéro du prêt :

- durée :

Financement complémentaire :

Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité :

Lorsque la convention fixe le loyer maximum de chaque logement en application du 1° et du 2° de l'article R. 353-16, les dispositions du 3 du document prévu par l'article 1er à la présente convention et relatives à la composition de l'opération sont remplacées par les dispositions suivantes :

Composition de l'opération.

Les éléments ci-après sont décrits par immeuble ou programme immobilier :

A. - Locaux auxquels s'applique la présente convention.

1. Nombre des logements locatifs par type de logements avec numéro des logements :

1.1. Nombre de logements réservés à des personnes dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux (art. 7 de la convention) :

- nombre de logements prévus au premier alinéa du III a de l'article 7,

- nombre de logements prévus au second alinéa du III a de l'article 7.

1.2. Nombre de logements qu'il est possible d'attribuer à des personnes dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux, dans la limite de 120 % de ces plafonds (art. 7 de la convention).

1 bis. Surface utile :

2. Surface habitable totale (art. R. 111-2) :

3. Surface totale des annexes entrant dans le calcul de la surface utile (art. R. 353-16 (2°)) :

3 bis. Liste de ces annexes, conforme à l'arrêté modifié du 9 mai 1995 du ministre du logement pris en application de l'article R. 353-16 :

4. Surface totale utile de l'opération (art. R. 353-16 (2°)) :

5. Décompte des surfaces et des coefficients propres au logement appliqués pour le calcul du loyer :

Désignation des logements (col. 1)

Surface habitable (art. R. 111-2) (col. 2)

Surface réelle des annexes (col. 3)

Surface utile (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes) (col. 4)

Loyer maximum du logement en euros par mètre carré de surface utile (col. 5)

Coefficient propre au logement (col. 6)

Loyer maximum du logement (col. 7) (col. 4 (a), col. 5 (a), col. 6 (a))

(a) Les majorations prévues au deuxième alinéa de l'article 8 de la convention sont susceptibles de s'appliquer à ces loyers.

6. Nombre et liste des annexes susceptibles de donner lieu à perception d'un loyer accessoire :

Ce sont les annexes ou parties d'annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, soit : les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive.

Type d'annexe définie à l'article R. 353-16, dernier alinéa du 2°

Loyer maximum conventionné de l'annexe en euros par mois.

Au cas où ces annexes ne trouveraient pas preneur auprès des locataires de l'immeuble ou de tout autre immeuble conventionné appartenant au même bailleur ou géré par lui, le bailleur peut louer l'annexe à toute autre personne. Dans ce cas, le loyer maximum fixé par la convention ne lui est pas opposable. Cette faculté n'est utilisable que pour autant qu'aucun locataire du patrimoine appartenant ou géré par le bailleur ne manifeste sa volonté de louer les annexes en cause.

B. - Locaux auxquels ne s'applique pas la présente convention.

Locaux commerciaux (nombre) :

Bureaux (nombre) :

Autres :

(7) Etablie conformément à l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

Conventions conclues entre l'Etat et les personnes physiques ou morales autres que les organismes d'HLM

et les sociétés d'économie mixte pour la construction ou l'acquisition de logements à usage locatif, en application de l'article L. 351-2 (3°) applicable aux logements faisant l'objet d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du code de la construction et de l'habitation.

Art. Annexe I à l'article R353-90 → Convention type conclue entre l'Etat et... (1) en application de l'article L. 351-2 (3°) du Code de la construction et de l'habitation pour le programme de.... Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, D'une part, et... (1), ou... et... représentée par... (2) dénommé (e) ci-après le bailleur, D'autre part, sont convenus de ce qui suit : I.-Dispositions générales. Article 1er. Objet de la convention. 1. 1. Cas d'une opération de construction de logements bénéficiant du taux de TVA réduit mentionné à l'article 278 sexies I du Code général des impôts. La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 353-1 à L. 353-12 et L. 353-20 du Code de la construction et de l'habitation pour le programme de... décrit plus précisément dans le document joint à la présente convention, faisant l'objet d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du Code de la construction et de l'habitation, pour la construction de logements à usage locatif. 1. 2. Cas d'une opération d'acquisition de logements bénéficiant du taux de TVA réduit mentionné au 3 du I de l'article 278 sexies du Code général des impôts par un bailleur autre qu'un organisme d'habitations à loyer modéré ou par une société d'économie mixte. La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 353-1 à L. 353-12 et L. 353-20 du Code de la construction et de l'habitation pour le programme de... décrit plus précisément dans le document joint à la présente convention, ayant fait l'objet d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du Code de la construction et de l'habitation. La présente convention est conclue à l'occasion de l'acquisition d'un ou plusieurs logements construits dans les conditions de l'alinéa ci-dessus et dont la vente est soumise à la TVA dans les conditions de l'article 278 sexies I-3 du Code général des impôts. Elle reprend les droits et obligations fixés dans la convention n°... signée le... et publiée le... entre... et... pour le programme de.... En particulier, le loyer maximum du ou des logements, révisé dans les conditions de la convention passée avec le précédent propriétaire, est inchangé (3). La présente convention ouvre, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement (APL) dans les conditions définies par le titre V du livre III du Code de la construction et de l'habitation (CCH). 1. 3. Vente des logements bénéficiant du taux réduit de TVA mentionné au 3 du I de l'article 278 sexies du Code général des impôts. Lors de la vente à un bailleur par le constructeur d'un logement bénéficiant du taux réduit de T.V.A., une nouvelle convention entre l'Etat et l'acquéreur sera signée, du type de la présente convention. Toutefois, conformément à l'article R. 353-1 du Code de la construction et de l'habitation, si cet acquéreur est un organisme d'habitations à loyer modéré, la convention signée sera conforme à l'annexe I à cet article ; conformément à l'article R. 353-59 du Code de la construction et de l'habitation, si cet acquéreur est une société d'économie mixte, la convention signée sera conforme à l'annexe à cet article. Article 2. Prise d'effet et date d'expiration de la convention. La présente convention ainsi que ses avenants éventuels prennent effet à la date de leur publication au fichier immobilier (ou de leur inscription au livre foncier). Elle expire le 30 juin.... La convention est renouvelée par tacite reconduction par périodes triennales prenant effet à compter de leur date d'expiration, sauf résiliation expresse notifiée six mois avant cette date. La résiliation à l'initiative de l'une des parties est effectuée par acte authentique ou par acte administratif. Quelle que soit la partie à l'initiative de la résiliation, le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, publie la résiliation au fichier immobilier ou l'inscrit

au livre foncier, par acte authentique ou administratif. Les frais correspondants sont à la charge du bailleur. Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération ainsi que le reversement d'un complément d'impôt en application de l'article 284 (2° et 3°) du Code général des impôts sont sans effet sur la durée de la convention. Article 3. Mutations des logements. 3. 1. Vente des logements bénéficiant du taux réduit de TVA mentionné au 3 du I de l'article 278 sexies du Code général des impôts. Lors de la vente de chaque logement bénéficiant de ce taux réduit de TVA par le constructeur à des bailleurs, une nouvelle convention entre l'Etat et l'acquéreur sera signée. Corrélativement, un avenant à la présente convention, signée entre le constructeur et l'Etat, fera sortir de son champ d'application chaque logement vendu. La présente convention cessera de produire ses effets à la suite de la vente du dernier logement, à compter de la publication au fichier immobilier ou l'inscription au livre foncier de la convention signée avec l'acquéreur. 3. 2. Autres mutations. Pour les mutations autres que celles citées au 3. 1 du présent article, la présente convention est transférée de plein droit aux propriétaires successifs du ou des logements en application de l'article L. 353-4 du Code de la construction et de l'habitation. Un avenant à la convention entérine cette modification. 3. 3. Publicité des mutations. La présente convention est jointe à tout acte de mutation autre que celles citées à l'article 3. 1. Elle donne lieu à l'inscription hypothécaire prévue à l'article L. 353-3 du Code de la construction et de l'habitation. Article 4. Régime des rapports locatifs applicables aux logements conventionnés. Les logements objets de la présente convention sont soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs, dans les conditions prévues par l'article 40 III, et aux dispositions de la présente convention. Lorsque le logement appartient à l'association foncière mentionnée à l'article L. 313-34 du Code de la construction et de l'habitation ou à l'une de ses filiales, les dispositions de l'article L. 353-15-1 du Code de la construction et de l'habitation, relatif à la prévention des expulsions pour les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement, sont applicables. Article 5. Aide personnalisée au logement (APL). Le bénéfice de l'APL est accordé ou modifié respectivement à compter de la date d'effet de la convention ou de ses avenants conformément aux articles L. 351-3-1 et R. 351-3 du Code de la construction et de l'habitation. II.- Engagements du bailleur à l'égard de l'Etat relatifs aux conditions de location des logements. Article 6. Mise en gestion des logements. Si la gestion n'est pas directement assurée par le bailleur, celui-ci la fait assurer par les personnes et dans les conditions définies par l'arrêté du 9 mars 1978 portant agrément des personnes ou organismes habilités à gérer des logements faisant l'objet d'une convention. Le bailleur informe le préfet, et, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général partie à la présente convention, les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL pour le compte de l'Etat et les locataires de la mise en gestion du programme ou de tout changement de gestionnaire. Article 7. Maintien des logements à usage locatif et conditions d'occupation et de peuplement des logements. Les logements faisant l'objet de la présente convention sont maintenus à usage locatif jusqu'à la date fixée pour son expiration. Les logements sont loués non meublés à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location, sauf dans les conditions prévues par l'article L. 353-20 du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article L. 442-1 du Code de l'action sociale et des familles. Ils ne peuvent être occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction. Ils ne peuvent être loués ou occupés à quelque titre que ce soit ni par les ascendants ou les descendants, ni par ceux du conjoint, ni par le conjoint du signataire de la convention. Les logements libres de toute occupation sont loués à des familles dont les revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources fixés en application de l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation. Lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du Code de la construction et de l'habitation ou à l'une de ses filiales, le bailleur s'engage à louer, lors de la mise en service de l'immeuble : -logements au moins à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds fixés pour l'attribution des logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ; -logements au plus à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds fixés pour l'attribution des logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, dans la limite de 130 % de ces plafonds. Article 8. Montants des loyers maximum et modalités de révision. Le prix mensuel du loyer maximum résulte de l'application des 1° et 2° de l'article R. 353-16. Il est fixé pour chaque logement dans le document intitulé Composition du programme annexé à la présente convention. Lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du Code de la construction et de l'habitation ou à l'une de ses filiales, le loyer maximum est fixé à... euros par mètres carrés de surface utile pour les locataires dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds fixés pour l'attribution des logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré. Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire, dans les conditions définies dans le

document intitulé *Composition du programme annexé à la présente convention*. Ces loyers maximums sont révisés chaque année, le 1^{er} juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Article 9. Modalités de fixation et de révision du loyer pratiqué. Dans la limite du loyer maximum établi dans les conditions ci-dessus, le loyer pratiqué pour chaque logement conventionné dont la valeur est fixée au mètre carré de surface utile ne peut excéder le loyer maximum défini dans le document *Composition du programme*. Dans la limite de ce loyer maximum, le loyer pratiqué : 1° Peut être révisé chaque année le 1^{er} juillet en cours de contrat de location, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. 2° Peut être réévalué à chaque renouvellement du contrat de location selon les modalités définies par l'article 17 c de la loi modifiée du 6 juillet 1989.

III.-Engagements du bailleur à l'égard des locataires. Article 10. Etablissement d'un bail conforme à la convention. Le bail conclu sur la base d'un projet du bailleur doit être conforme à la présente convention. Sont joints une copie de la convention ainsi qu'un formulaire de demande d'APL. Article 11. Information des locataires en cas de changement de propriétaire. En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, et en vue de l'information du préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, des locataires et des organismes liquidateurs de l'APL, le ou les nouveaux propriétaires leur font connaître leur identification dans les conditions conformes soit à l'article 5, soit à l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre décharge dans un délai d'un mois à compter de ladite mutation. Article 12. Information des locataires en cas de modification ou de résiliation de la convention. Le bailleur informe les locataires de toute modification apportée à la convention ayant des incidences sur leurs relations contractuelles. Quelle qu'en soit la cause, le bailleur informe le locataire de la date prévue pour l'expiration de la convention. En cas de résiliation de la convention aux torts du bailleur, il s'engage à faire connaître aux locataires le teneur de l'article L. 353-6 du *Code de la construction et de l'habitation*. Article 13. Durée du contrat de location et congé donné par le locataire. Le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans. Pendant la durée de la convention, le contrat de location est reconduit tacitement pour des périodes de trois ans, dans la mesure où le locataire se conforme aux obligations de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, sauf dénonciation expresse du locataire dans les conditions de l'article 15-I, deuxième et troisième alinéa, de la loi du 6 juillet 1989 précitée. Six mois avant la date d'expiration de la convention, le bailleur peut proposer au locataire un contrat de location, prenant effet à la date d'expiration de la convention ou à la date d'expiration du bail si cette dernière intervient ultérieurement. Article 14. Modalités du paiement du loyer. Le loyer est payé mensuellement à terme échu. Le bailleur précise sur la quittance le montant du loyer principal, du ou des loyers accessoires, des charges locatives et, le cas échéant, le montant de l'APL, si celle-ci est versée directement au bailleur conformément à l'article L. 351-9 du CCH. En application du même article, pour chaque appel de loyer, le bailleur déduit, s'il y a lieu, le montant de l'APL qu'il perçoit pour le compte du locataire du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement. Lorsque l'organisme liquidateur de l'APL verse au bailleur des rappels d'aide personnalisée pour le compte de locataires, le bailleur affecte ces sommes au compte de ces derniers. Si après affectation il en résulte un surplus, le bailleur le reverse au locataire dans le délai d'un mois. En cas d'impayé de loyer, le bailleur doit poursuivre le recouvrement de sa créance en notifiant au locataire défaillant par lettre recommandée avec accusé de réception le montant de cette créance. Il doit également informer le locataire, lorsque celui-ci est bénéficiaire d'APL, de la saisine de la commission départementale des aides publiques au logement visée à l'article 17 de la présente convention en cas de non-règlement de la dette. Toutefois, lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnée à l'article L. 313-34 du *Code de la construction et de l'habitation* (loi n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou à l'une de ses filiales, et que le locataire bénéficie de l'aide personnalisée au logement, le bailleur ne peut faire délivrer une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine de la commission mentionnée à l'article L. 351-14 en vue d'assurer le maintien du versement de l'aide personnalisée au logement, sauf si la décision de cette commission intervient avant l'expiration de ce délai. Article 15. Dépôt de garantie. Le dépôt de garantie stipulé le cas échéant par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal. IV.-Engagements à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL et à l'égard de la commission départementale des aides publiques au logement. Article 16. Obligations à l'égard des organismes chargés pour le compte de l'Etat de la liquidation et du paiement de l'APL. 1° Le bailleur renseigne, dès l'entrée en vigueur de la convention pour chaque locataire demandeur de l'APL, la partie de l'imprimé de demande d'APL qui le concerne. 2° Le bailleur fournit aux organismes liquidateurs de l'APL au plus tard le 15 mai de chaque année, conformément à l'arrêté du 22 août 1986 modifié relatif à la fixation des justifications nécessaires

la présente convention à compter du 1^{er} juillet de la même année pour permettre le renouvellement des droits à l'APL qui a lieu à cette date ; Un document attestant que tous les bénéficiaires sont à jour de leurs obligations vis-à-vis du bailleur ou le cas échéant la liste des bénéficiaires d'APL non à jour en certifiant que cette liste est exhaustive. Ce document mentionne également la date à laquelle la commission départementale des aides publiques au logement prévue à l'article R. 351-47 du CCH a été saisie en cas d'impayé constitué au sens de l'article R. 351-30 du même code. 3° En outre, il fait part dans un délai maximum d'un mois aux organismes liquidateurs de l'APL des modifications affectant la situation locative du bénéficiaire (notamment colocation, résiliation de bail, décès). Article 17. Obligations à l'égard de la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL). Le bailleur percevant l'APL pour le compte du locataire saisit en application des articles R. 351-30 et R. 351-64 du Code de la construction et de l'habitation la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) dès qu'un impayé de loyer est constitué en justifiant des démarches entreprises auprès du locataire défaillant. En outre, il lui communique le montant de l'impayé constitué au moment de la saisine. Il fournit également à la CDAPL copie du bail lorsque celle-ci le lui demande et l'informe lorsqu'une procédure d'expulsion d'un bénéficiaire d'APL est engagée pour non-paiement du loyer. La CDAPL décide du maintien ou de la suspension de l'APL et en informe le bailleur et le bénéficiaire. V.-Dispositions relatives à l'application des conventions. Article 18. Contrôle. Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur fournit à tout moment à la demande du représentant de l'Etat dans le département toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle. Article 19. Inexécution de la convention par le bailleur. 1. Reversement de l'avantage fiscal. Cette mesure est précisée par l'instruction fiscale 8 A-1-97 publiée au Bulletin officiel des impôts du 4 mars 1997, relative à la taxe sur la valeur ajoutée applicable à la construction ou à la livraison d'immeubles d'habitation neufs destinés à usage locatif à caractère social : " Conformément à l'article 284 (2°) du Code général des impôts, les bailleurs qui ont imposé la livraison à soi-même de logements sociaux au taux de 5,5 % sont tenus de verser le complément de TVA résultant de la différence entre le taux réduit et le taux normal lorsque les conditions d'application du taux réduit ne sont pas ou plus remplies. " De même, en application de l'article 284 (3°) du même code, les bailleurs qui ont acquis un immeuble neuf sous le bénéfice du taux réduit de 5,5 % sont redevables d'un complément de TVA égal à la différence entre le taux réduit et le taux normal lorsque les conditions de taxation de vente au taux réduit ne sont pas ou plus remplies. " Dans ces deux situations, l'événement qui détermine l'exigibilité du reversement est constitué par la rupture de la convention conclue avec l'Etat en application de l'article L. 351-2-3° du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire la cessation d'une affectation réelle à la location à caractère social. " Cet événement détermine par ailleurs le point de départ de la prescription de l'action de contrôle de l'administration ". 2. Sanctions administratives. Ces sanctions ne peuvent être mises en oeuvre qu'au-delà de l'expiration du délai de droit de reprise de l'administration fiscale tel que prévu à l'article L. 176 du Livre des procédures fiscales ou lorsque le reversement de la taxe n'est pas exigible. En application de l'article L. 353-2 dudit code, en cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements prévus par la convention, et après mise en demeure du bailleur restée sans effet après un délai de deux mois, l'autorité administrative prononce, pour chaque logement pour lequel le bailleur n'a pas respecté ses engagements contractuels, l'une des deux sanctions suivantes : 1° Sanction financière : le montant de la pénalité est égal au maximum à neuf mois de loyer maximum prévu par la convention pour le logement considéré, hors loyers accessoires, et charges récupérables lorsque le bailleur attribue un logement locatif, en violation des dispositions de l'article 7 de la présente convention, à une famille dont les revenus excèdent de moins de 10 % les plafonds de ressources fixés en application de l'arrêté du 29 juillet 1987 susvisé. Cette somme est portée au maximum à dix-huit mois de loyer maximum lorsque le bailleur attribue un logement locatif, en violation des dispositions de l'article 7 de la présente convention, à une famille dont les revenus excèdent d'au moins 10 % ces plafonds. Le montant de la pénalité est égal au maximum à neuf mois de loyer maximum prévu par la convention pour le logement considéré, hors loyers accessoires, et charges récupérables lorsque le bailleur ne respecte pas l'une de ses autres obligations contractuelles. Cette somme peut être doublée dans le cas où le bailleur ne respecte pas plusieurs de ses obligations contractuelles pour un même logement. 2° Résiliation par l'Etat : en cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements prévus par la convention, tels que notamment non-respect du loyer maximum ou fraude, dissimulation, ou fausse déclaration à l'égard des organismes liquidateurs de l'APL, le représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements, après mise en demeure du bailleur par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet après un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention. Dans ce cas, il est fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 du Code de la construction et de l'habitation. Article 20. Publication. La publication de la convention, de ses éventuels

mentionnées à l'article 278 sexies I (1, 2, 3) du code général des impôts et mentionnées à l'annexe I à l'article R. 353-90.

Art. Annexe II à l'article R353-90 → Convention type conclue entre l'Etat et..., nom de la personne physique ou morale identifiée conformément aux dispositions, selon le cas, des articles 5 ou 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière. En application de l'article L. 351-2 (2° ou 3°) du **Code de la construction et de l'habitation** pour le programme de... Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, D'une part, et, ou ..., représentée par... (si le propriétaire est une personne morale, indiquer le nom de son représentant), dénommé (e) ci-après le bailleur, D'autre part, sont convenus de ce qui suit : I.-Dispositions générales. Article 1er. Objet de la convention. La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévues par les articles L. 353-1 à L. 353-12 et L. 353-20 du **Code de la construction et de l'habitation** pour le programme de..., décrit plus précisément dans le document joint à la présente convention, et 1° Financé dans les conditions prévues par le chapitre Ier du titre Ier du présent livre, par le titre II de la loi du 13 juillet 1928 ainsi que par l'article 269 du **Code de l'urbanisme** et de l'habitation ; 2° Logements définis au II de l'article R. 331-1 et construits, améliorés, acquis, acquis et améliorés par les maîtres d'ouvrage mentionnés au 3° ou 4° de l'article R. 331-14 (3) ; 3° Logements ayant bénéficié d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 et faisant l'objet de prêts mentionnés à la sous-section 3, section 1 du chapitre unique du titre III du livre troisième pour leur amélioration, leur acquisition ou leur acquisition-amélioration (3) ; 4° Logements donnant lieu pour leur amélioration à une subvention de l'Etat définie par les articles R. 323-1 à R. 323-11 (3) ; 5° Logements acquis et améliorés par les collectivités locales ou leurs groupements et bénéficiant des subventions pour réaliser les opérations prévues au 4° de l'article R. 331-14 (3) ; 6° Logements appartenant aux bailleurs autres que les sociétés d'économie mixte et mentionnés au 4e alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière (3) ; 7° Logements appartenant à l'association foncière mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du **Code de la construction et de l'habitation** ou à l'une de ses filiales (3) ; 8° Logements satisfaisant aux conditions fixées par l'article L. 351-2 2° (3). La présente convention ouvre, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement dans les conditions définies par le titre V du livre III du **Code de la construction et de l'habitation**. Rayer la mention inutile ou indiquer les logements concernés par chaque variante. Article 2. Prise d'effet et date d'expiration de la convention. La présente convention ainsi que ses avenants éventuels prennent effet à la date de leur publication au fichier immobilier ou de leur inscription au livre foncier. Elle expire le 30 juin. La convention est renouvelée par tacite reconduction par périodes triennales. Elle peut être résiliée par chacune des parties. La résiliation prend effet au terme de la convention initiale ou au terme de chaque période de renouvellement. La résiliation à l'initiative de l'une des parties est notifiée au cocontractant au moins six mois avant la date d'expiration de la convention initiale ou renouvelée par acte authentique (acte notarié ou acte d'huissier de justice) ou par acte administratif. La dénonciation ou la résiliation est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier par le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, qu'elle soit de son initiative ou qu'elle émane du bailleur. Les frais correspondants sont à la charge du bailleur. Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération ainsi qu'une procédure de redressement fiscal sont sans effet sur la durée de la convention. Article 3. Mutations. La présente convention est transférée de plein droit aux propriétaires successifs du ou des logements en application de l'article L. 353-4 du **Code de la construction et de l'habitation**. Un avenant à la convention entérine cette modification. La présente convention est jointe à tout acte de mutation. Elle donne lieu à l'inscription hypothécaire prévue à l'article L. 353-3 du **Code de la construction et de l'habitation**. Article 4. Régime des rapports locatifs applicables aux logements conventionnés. Les logements objets de la présente convention sont soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs, dans les conditions prévues par l'article 40 III, et aux dispositions de la présente convention. Lorsque le logement appartient à l'association foncière mentionnée à l'article L. 313-34 du **Code de la construction et de l'habitation** ou

à l'une de ses filiales, les dispositions de l'article L. 353-15-1 du [Code de la construction et de l'habitation](#) relatif à la prévention des expulsions pour les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement sont applicables. Article 5. Aide personnalisée au logement (APL). Le bénéfice de l'aide personnalisée au logement est accordé ou modifié respectivement à compter de la date d'effet de la convention ou de ses avenants, conformément aux articles L. 351-3-1 et R. 351-3 du [Code de la construction et de l'habitation](#). II.-Engagements du bailleur à l'égard de l'Etat relatifs aux conditions de location des logements. Article 6. Mise en gestion des logements. Si la gestion n'est pas directement assurée par le bailleur, celui-ci la fait assurer par les personnes et dans les conditions définies par l'arrêté du 9 mars 1978 portant agrément des personnes ou organismes habilités à gérer des logements faisant l'objet d'une convention. Le bailleur informe le préfet, et, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général partie à la présente convention, les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement pour le compte de l'Etat et les locataires de la mise en gestion du programme ou de tout changement de gestionnaire. Article 7. Maintien des logements à usage locatif et conditions d'occupation et de peuplement des logements. Les logements faisant l'objet de la présente convention sont maintenus à usage locatif jusqu'à la date fixée pour l'expiration de celle-ci. 1°-Conditions de location. Les logements sont loués non meublés à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location, sauf dans les conditions prévues par l'article L. 353-20 du [Code de la construction et de l'habitation](#) ainsi qu'au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article L. 442-1 du [Code de l'action sociale et des familles](#). Ils ne peuvent être occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction. Ils ne peuvent être loués ou occupés à quelque titre que ce soit ni par : -les ascendants ou les descendants du signataire de la convention ; -ceux de son conjoint, de son concubin ou de son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ; -son conjoint, son concubin ou son partenaire lié par un pacte civil de solidarité. 2°-Ressources. Les logements libres de toute occupation sont attribués à des familles dont les revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources prévus à l'article R. 331-12 du [Code de la construction et de l'habitation](#) pour l'attribution des logements sociaux. 3°-Mixité sociale. a) Lorsque l'opération a été financée dans les conditions de l'article R. 331-14 autres que celles prévues au II de l'article R. 331-1 et bénéficie de subventions prévues au 2° ou au 3° de l'article R. 331-15, 30 % au moins des logements de l'opération, soit... (2) logements, doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé au I du deuxième alinéa de l'article R. 331-12 du [Code de la construction et de l'habitation](#) pour l'attribution des logements sociaux. A la date de publication de la convention ou à la date d'achèvement des travaux, en sus des 30 % de logements ci-dessus mentionnés, le bailleur s'engage, compte tenu de la demande locale, que vise notamment à satisfaire le plan d'action départemental pour le logement des personnes défavorisées, à louer... (1) autres logements à des ménages dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé au I du deuxième alinéa de l'article R. 331-12 du [Code de la construction et de l'habitation](#) pour l'attribution des logements sociaux. Le bailleur s'engage à fournir au préfet un état à la mise en location permettant de vérifier que cet engagement d'occupation sociale est respecté. La vérification de l'engagement d'occupation sociale mentionné au premier alinéa sera effectuée tous les trois ans au vu des résultats de l'enquête prévue à l'article L. 442-5 du [Code de la construction et de l'habitation](#). S'il est constaté que cet engagement n'est plus rempli, tous les logements attribués postérieurement à ce contrat fait par le préfet du lieu de situation des logements devront l'être à des ménages dont les ressources n'excèdent pas le plafond de ressources prévu au I de l'article R. 331-12 du [Code de la construction et de l'habitation](#) pour l'attribution des logements sociaux jusqu'à ce que le bailleur établisse que l'engagement est respecté à nouveau. A défaut de transmission de l'état ou des résultats de l'enquête, le préfet peut demander au bailleur de reverser à l'Etat la subvention reçue, représentant l'avantage supplémentaire obtenu par le bailleur en échange de l'engagement d'occupation sociale susmentionné. Le bailleur doit y procéder dans le mois de la notification de la décision prise dans les conditions suivantes : le préfet doit mettre préalablement en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bailleur de satisfaire à son obligation. Ce dernier devra dans le délai de deux mois soit formuler ses observations, soit transmettre l'état ou les résultats de l'enquête. Lorsque le préfet écarte les observations du bailleur, sa décision doit être motivée. S'il est constaté que l'engagement d'occupation sociale susmentionné n'est pas rempli, et si les attributions de logements ne sont pas exclusivement faites au profit de ménages dont les ressources n'excèdent pas le plafond prévu au I de l'article R. 331-12 du [Code de la construction et de l'habitation](#) pour l'attribution des logements sociaux, le préfet peut demander au bailleur de reverser à l'Etat la subvention reçue, représentant l'avantage supplémentaire obtenu par le bailleur en échange de l'engagement d'occupation sociale susmentionné. Le bailleur doit y procéder dans le mois de la notification de la décision prise dans les conditions suivantes : le préfet doit mettre préalablement en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bailleur de satisfaire à son obligation. Ce dernier

devra dans le délai de deux mois formuler ses observations. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée. Toutefois, lorsque l'opération ainsi financée comporte moins de 10 logements, au moins 30 % des logements, soit... logements (ce nombre s'obtenant en arrondissant à l'unité la plus proche le résultat de l'application du pourcentage), doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé au I du deuxième alinéa de l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux. Cette obligation n'est pas applicable aux opérations comportant un seul logement. b) Lorsque l'opération a été financée dans les conditions de l'article R. 331-14 autres que celles prévues au II de l'article R. 331-1 et bénéficie de subventions prévues au 2° ou 3° de l'article R. 331-15, 10 % au plus des logements de l'opération peuvent être loués à des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds de ressources fixés au II du deuxième alinéa de l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements. c) Lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du Code de la construction et de l'habitation ou à l'une de ses filiales, le bailleur s'engage à louer, lors de la mise en service de l'immeuble : ... (1) logements au moins à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds fixés pour l'attribution des logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ; ... (1) logements au plus à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds fixés pour l'attribution des logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, dans la limite de 130 % de ces plafonds. Le bailleur s'engage à attribuer tous les logements proposés à la location conformément à cette répartition. 4°-Cas d'une acquisition ou d'une convention sans travaux faisant suite à une nouvelle acquisition lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée, résultant de l'application du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960. Il est procédé, sur la base des éléments recueillis lors de l'enquête prévue à l'article L. 441-9 ou à l'article L. 442-5, à un bilan de l'occupation sociale des logements dans les conditions définies par arrêté du ministre chargé du logement, à l'exception des bailleurs non soumis à l'article L. 442-5. (1) Indiquer un nombre. (2) Indiquer le plus petit nombre entier permettant de respecter l'engagement de 30 %. Article 8. Montants des loyers maximum et modalités de révision. 8. 1. Loyer au mètre carré de surface utile. Le prix mensuel du loyer maximum résultant de l'application des 1° et 2° de l'article R. 353-16 du Code de la construction et de l'habitation est à... euros (1) le mètre carré de surface utile. Le prix mensuel du loyer maximum est fixé à... euros le mètre carré de surface utile pour les logements financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du Code de la construction et de l'habitation. Il est fixé pour chaque logement dans le document intitulé " Composition du programme " annexé à la présente convention. Lorsque les logements ont été financés dans les conditions de l'article R. 311-14 autres que celles prévues au II de l'article R. 331-1 et bénéficie de subventions prévues au 2° ou 3° de l'article R. 331-15, le prix mensuel du loyer maximum par logement, pour les logements attribués dans les conditions du b de l'article 7 ci-dessus, peut être majoré de 33 % au plus. Lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du Code de la construction et de l'habitation ou à l'une de ses filiales, le loyer maximum est à... euros par mètre carré de surface utile pour les locataires dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds fixés pour l'attribution des logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré. Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire, dans les conditions définies dans le document intitulé " Composition du programme " annexé à la présente convention. Ces loyers maximums sont révisés chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. 8. 2. Loyer au mètre carré de surface corrigée (opérations déjà conventionnées avant le 1er juillet 1996). Le loyer maximum des logements pour lesquels une convention a été signée avant le 1er juillet 1996 est fixé au mètre carré de surface corrigée telle qu'elle résulte des dispositions de l'article R. 442-1 du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 modifié et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960. Par dérogation au 8. 1 ci-dessus, la signature d'une nouvelle convention ou d'un avenant portant sur ces logements n'entraîne pas de modification des modalités de fixation de leur loyer. Le prix annuel du loyer maximum est à... euros le mètre carré de surface corrigée. Le prix annuel du loyer maximum est fixé à... euros le mètre carré de surface corrigée pour les logements financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du Code de la construction et de l'habitation. Ces loyers maximums sont révisés chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. (1) A renseigner dans le cas où la convention concerne, pour tout ou partie du programme, des logements financés dans les conditions autres que celles du II de l'article R. 331-1 du Code de la construction et de l'habitation (PLA

d'intégration). Article 8 bis. Dispositions particulières relatives aux loyers maximums des logements conventionnés lors d'une acquisition ou d'une convention sans travaux faisant suite à une nouvelle acquisition lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée, résultant de l'application du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1^{er} octobre 1960. Lorsque l'opération faisant l'objet de la présente convention est une opération d'acquisition, ou n'est pas liée à la réalisation de travaux mais fait suite à une nouvelle acquisition, le loyer maximum applicable à chaque logement occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus à l'article R 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux ou n'ayant pas fourni d'informations sur le niveau de ses ressources à compter de l'acceptation du bail ou de l'achèvement des travaux lorsque la convention en prévoit, par dérogation et à titre transitoire, est fixé à... euros par mètre carré de surface utile par mois. Ce loyer maximum est révisé chaque année, le 1^{er} juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. Il ne peut avoir pour effet d'autoriser, au moment de l'entrée en vigueur de la convention, une majoration de plus de 10 % du loyer acquitté par le locataire ou l'occupant de bonne foi, lorsque ce loyer est supérieur à celui fixé à l'article 8 de la présente convention. Toutefois, lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnée à l'article L. 313-34 du Code de la construction et de l'habitation ou à l'une de ses filiales, les plafonds à prendre en considération pour l'application du présent article sont ceux définis au premier alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux majorés de 30 %. Article 9. Modalités de fixation et de révision du loyer pratiqué. Dans la limite du loyer maximum établi dans les conditions ci-dessus, le loyer pratiqué, dont la valeur est fixée au mètre carré de surface utile ou de surface corrigée : 1° Peut être révisé chaque année le 1^{er} juillet en cours de contrat de location, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée ; 2° Peut être réévalué à chaque renouvellement du contrat de location selon les modalités définies par l'article 17 c de la loi modifiée du 6 juillet 1989. Article 9 bis. Dispositions particulières relatives aux loyers pratiqués des logements conventionnés lors d'une acquisition, ou d'une convention sans travaux faisant suite à une nouvelle acquisition lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée, résultant de l'application du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1^{er} octobre 1960. Lors de l'envoi du projet de bail prévu aux articles 10, 11 et 12 de la présente convention le bailleur informe les locataires ou occupants de bonne foi en place au moment de l'acquisition qu'ils disposent également d'un délai de six mois à compter de la réception de l'information pour présenter leurs justificatifs de revenus dans les conditions prévues pour l'attribution des logements sociaux et que ceux disposant de ressources inférieures aux plafonds prévus à l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux se verront appliquer, à partir de l'entrée en vigueur du nouveau bail dans les conditions de l'article 11 ou 12 de la présente convention un nouveau loyer dans la limite du loyer maximum fixé au document prévu par l'article 1^{er} de la présente convention. Le locataire ou occupant de bonne foi peut également présenter ces justificatifs, à tout moment et bénéficier de la même mesure, dès le mois qui suit la présentation de ces justificatifs. Le loyer pratiqué applicable à chaque logement occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus à l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux au moment de l'acquisition ou qui n'a pas fourni d'informations sur le niveau de ses ressources ne peut excéder le loyer maximum fixé à l'article 8 bis. Toutefois, lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnée à l'article L. 313-34 du Code de la construction et de l'habitation ou à l'une de ses filiales, les plafonds à prendre en considération pour l'application du présent article sont ceux définis au premier alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux majorés de 30 %. III.-Engagements du bailleur à l'égard des locataires. Article 10. Etablissement d'un bail conforme à la convention. Lorsque, à l'entrée en vigueur de la présente convention, le logement est vacant, le bail conclu doit être conforme à la présente convention. Une copie de la convention ainsi qu'un formulaire de demande d'aide personnalisée au logement y sont annexés. En application de l'article L. 353-7, lorsque, à la date d'entrée en vigueur de la présente convention prévoyant ou non des travaux, le logement fait l'objet d'un bail en cours de validité ou est occupé par un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 modifiée, le bailleur notifie au locataire ou à l'occupant de bonne foi un projet de bail conforme à cette convention qui reproduit en caractères très apparents les dispositions de l'article L. 353-7. A ce projet de bail sont annexés une copie de la convention, une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement et les éléments relatifs au barème de cette aide. Aux occupants de bonne foi, il sera concomitamment envoyé une proposition de bail de sortie de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, en application de l'article 28 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Article 11. Prise d'effet du bail conforme à la convention dans le cas où le locataire est titulaire d'un bail en cours. Le projet de bail est notifié au locataire par lettre recommandée

avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire. A compter de la date de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception ou de celle de l'acte d'huissier de justice, le locataire titulaire d'un bail en cours dispose d'un délai de six mois pour accepter ou refuser le nouveau bail. a) En cas d'acceptation, le locataire est tenu par les clauses de son ancien contrat et, notamment, celles relatives au loyer, jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau bail. Celui-ci prend effet, lorsque la convention ne prévoit pas de travaux, à compter de la date de son acceptation par le locataire après publication de la convention au fichier immobilier ou son inscription au livre foncier. Il prend effet, lorsque la convention prévoit des travaux, à compter de la date d'achèvement de l'ensemble des travaux concernant la tranche dans laquelle est compris le logement. Ceux-ci font l'objet d'une attestation d'exécution conforme, établie par le préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, et dont une copie est remise contre décharge au locataire. Si le locataire bénéficiait d'un bail régi par la loi de 1948 lors de la signature de la convention, les dispositions de la loi de 1948 qui ont cessé de lui être appliquées pendant la durée de la convention peuvent lui être à nouveau appliquées conformément aux dispositions de l'article L. 353-9 du Code de la construction et de l'habitation dans les conditions précisées à l'article 14 ci-après. b) En cas de refus, les stipulations du bail en cours demeurent en vigueur, sous réserve de l'application des dispositions prévues par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 et, notamment, celles relatives à l'exécution des travaux qui peut être faite dans les mêmes conditions que les réparations urgentes visées à l'article 1724 du Code civil. Le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement et le bailleur est admis à demander une révision de ses engagements contractuels ou le report de leurs effets dans les conditions prévues à l'article L. 353-7 du Code de la construction et de l'habitation. Article 12. Prise d'effet du bail conforme à la convention pour les occupants de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948. L'occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 dispose d'un délai de six mois à compter de la date de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception lui notifiant le projet de bail ou de celle de l'acte d'huissier de justice lui notifiant ce projet pour accepter ce bail conforme à la convention. La présente convention ne prévoyant pas de travaux, le bail entre en vigueur à la date de son acceptation par l'occupant de bonne foi après publication de la convention au fichier immobilier ou son inscription au livre foncier. La présente convention prévoyant des travaux, le bail et, notamment, la clause relative au montant du loyer entre en vigueur à compter de la date d'achèvement des travaux concernant la tranche dans laquelle est compris le logement concerné (1). Les travaux font l'objet d'une attestation d'exécution conforme, établie par le préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, et dont une copie est remise contre décharge à l'occupant. Jusqu'à la date d'achèvement des travaux ainsi constaté, l'occupant de bonne foi continue à occuper les lieux aux conditions de la loi du 1er septembre 1948. Les dispositions de ladite loi cessent d'être applicables au logement considéré à l'expiration du délai de six mois susvisé ou à la date de signature du bail proposé à l'occupant de bonne foi, sous réserve des dispositions de l'article L. 353-9 applicables dans les conditions précisées à l'article 14 ci-après. Faute d'acceptation du bail par l'occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, l'occupant ne bénéficie d'aucun titre d'occupation à l'expiration du délai de six mois susvisé. Rayer la mention inutile. Article 13. Prise d'effet du bail conforme à la convention pour les logements financés dans les conditions du livre III ou du livre IV du Code de la construction et de l'habitation et faisant l'objet de travaux de sécurité, salubrité et de mise aux normes minimales d'habitabilité. Pour les logements financés en application du livre III du Code de la construction et de l'habitation, conformément à l'article L. 353-8 dans le cas où les travaux d'amélioration prévus par la présente convention sont pour tout ou partie justifiés par des considérations de salubrité, de sécurité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité, les dispositions de la présente convention et notamment celles relatives au montant du loyer après travaux, tel que fixé dans le projet de bail, s'appliquent de plein droit à compter de la date d'achèvement des travaux concernant la tranche dans laquelle est compris le logement. Ces travaux font l'objet d'une attestation d'exécution conforme établie par le préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général et dont une copie est remise contre décharge au locataire. Le projet de bail, auquel seront annexés une copie de la présente convention, une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement et des éléments relatifs au barème de cette aide, doit reproduire en caractères très apparents les dispositions de l'article L. 353-8 du Code de la construction et de l'habitation. Il fait l'objet d'une notification aux intéressés par lettre recommandée avec

demande d'avis de réception ou pour les locataires déjà dans les lieux d'une remise contre décharge. Article 14. Logements antérieurement soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948. Pour les logements régis par les dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 et faisant l'objet de la présente convention, les dispositions de ladite loi, excepté celles relatives au prix du loyer, sont à nouveau applicables à la date d'expiration de la convention au locataire ou à l'occupant de bonne foi dans les lieux lors de la signature de la convention, à la double condition : -qu'il soit âgé d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans en cas d'invalidité au travail ou lorsque à cet âge il bénéficie d'une retraite et que ses ressources annuelles n'excèdent pas le montant visé à l'article 22 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ; -que les dispositions de la législation de 1948 soient encore applicables au logement et au locataire ou occupant en vertu de mesures particulières prises en application de ladite législation. Le locataire peut continuer à bénéficier de l'aide personnalisée au logement, et le loyer exigible et son mode de révision sont ceux qui étaient fixés par la convention. Dans un souci d'information du locataire, le bail mentionné à l'article 11 doit reproduire en caractères très apparents le texte de l'article L. 353-9 du *Code de la construction et de l'habitation*. Article 15. Information des locataires en cas de changement de propriétaire. En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, et en vue de l'information du préfet et, le cas échéant, du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du président du conseil général partie à la présente convention, des locataires et des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, le ou les nouveaux propriétaires leur font connaître leur identification dans les conditions conformes, soit à l'article 5, soit à l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre décharge dans un délai d'un mois à compter de ladite mutation. Article 16. Information des locataires en cas de modification ou de résiliation de la convention. Le bailleur informe les locataires de toute modification apportée à la convention ayant des incidences sur leurs relations contractuelles. Quelle qu'en soit la cause, le bailleur informe le locataire de la date prévue pour l'expiration de la convention. En cas de résiliation de la convention aux torts du bailleur, il s'engage à faire connaître aux locataires la teneur de l'article L. 353-6 du *Code de la construction et de l'habitation*. Article 17. Durée du contrat de location et congé donné par le locataire. Le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans. Pendant la durée de la convention, le contrat de location est reconduit tacitement pour des périodes de trois ans, dans la mesure où le locataire se conforme aux obligations de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, sauf résiliation du bail par le locataire dans les conditions de l'article 15 I, deuxième et troisième alinéas de la loi du 6 juillet précitée. Article 18. Modalités du paiement du loyer. Le loyer est payé mensuellement à terme échu. Le bailleur précise sur la quittance le montant du loyer principal, du ou des loyers accessoires, des charges locatives et le cas échéant le montant de l'aide personnalisée au logement, si celle-ci est versée directement au bailleur conformément à l'article L. 351-9 du *Code de la construction et de l'habitation*. La quittance doit comporter le montant du loyer maximum par logement. En application du même article, pour chaque appel de loyer, le bailleur déduit s'il y a lieu le montant de l'aide personnalisée au logement qu'il perçoit pour le compte du locataire du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement. Lorsque l'organisme liquidateur de l'aide personnalisée au logement verse au bailleur des rappels d'aide personnalisée pour le compte de locataires, le bailleur affecte ces sommes au compte de ces derniers. Si après affectation il en résulte un surplus, le bailleur le reverse au locataire dans le délai d'un mois. En cas d'impayé de loyer, le bailleur doit poursuivre le recouvrement de sa créance en notifiant au locataire défaillant, par lettre recommandée avec accusé de réception, le montant de cette créance. Il doit également informer le locataire, lorsque celui-ci est bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement, de la saisine de la commission départementale des aides publiques au logement visée à l'article 21 de la présente convention en cas de non-règlement de la dette. Toutefois, lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du *Code de la construction et de l'habitation* ou à l'une de ses filiales, et que le locataire bénéficie de l'aide personnalisée au logement, le bailleur ne peut faire délivrer une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine de la commission mentionnée à l'article L. 351-14 en vue d'assurer le maintien du versement de l'aide personnalisée au logement, sauf si la décision de cette commission intervient avant l'expiration de ce délai. Article 19. Dépôt de garantie. Le dépôt de garantie stipulé, le cas échéant, par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal. IV.-Engagements à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement et à l'égard de la commission départementale des aides publiques au logement. Article 20. Obligations à l'égard des organismes chargés pour le compte de l'Etat de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement. 1° Le bailleur renseigne, dès l'entrée en vigueur de la convention pour chaque locataire demandeur de l'aide personnalisée au logement, la partie de l'imprimé de demande d'aide personnalisée au logement qui le concerne. 2° Le bailleur fournit aux organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement

du plus tard le 15 mai de chaque année, conformément à l'arrêté du 22 août 1986 modifié relatif à la fixation des justifications nécessaires à l'obtention de l'aide personnalisée au logement et à son renouvellement : -le montant du loyer applicable à chaque logement concerné par la présente convention à compter du 1^{er} juillet de la même année pour permettre le renouvellement des droits à l'aide personnalisée au logement qui a lieu à cette date ; -un document attestant que tous les bénéficiaires sont à jour de leurs obligations vis-à-vis du bailleur ou le cas échéant la liste des bénéficiaires d'aide personnalisée au logement non à jour en certifiant que cette liste est exhaustive. Ce document mentionne également la date à laquelle la commission départementale des aides publiques au logement prévue à l'article R. 351-47 du Code de la construction et de l'habitation a été saisie en cas d'impayé constitué au sens de l'article R. 351-30 du même code. 3° En outre, il fait part dans un délai maximum d'un mois aux organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement des modifications affectant la situation locative du bénéficiaire (notamment colocation, résiliation de bail, décès). Article 21. Obligations à l'égard de la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL). Le bailleur percevant l'aide personnalisée au logement pour le compte du locataire saisit en application des articles R. 351-30 et R. 351-64 du Code de la construction et de l'habitation la commission départementale des aides publiques au logement dès qu'un impayé de loyer est constitué en justifiant des démarches entreprises auprès du locataire défaillant. En outre, il lui communique le montant de l'impayé constitué au moment de la saisine. Il fournit également à la commission départementale des aides publiques au logement une copie du bail lorsque celle-ci le lui demande et l'informe lorsqu'une procédure d'expulsion d'un bénéficiaire d'aide personnalisée au logement est engagée pour non-paiement du loyer. La commission départementale des aides publiques au logement décide du maintien ou de la suspension de l'aide personnalisée au logement et en informe le bailleur et le bénéficiaire. V.-Dispositions relatives à l'application de la convention. Article 22. Contrôle. Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur fournit à tout moment à la demande du préfet de département toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle. Article 23. Inexécution de la convention par le bailleur. I.-En application de l'article 284 du Code général des impôts, les bailleurs qui ont, au taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée, acquis un logement social ou imposé la livraison à soi-même d'un logement locatif social ou de travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement portant sur un logement locatif social sont redevables d'un complément de taxe sur la valeur ajoutée égal à la différence entre le taux réduit et le taux normal lorsque les conditions de taxation de vente ou de livraison à soi-même au taux réduit ne sont pas ou plus remplies. II.-En application de l'article L. 353-2 du Code de la construction et de l'habitation, des sanctions administratives peuvent être mises en oeuvre. Lorsque le bailleur ne respecte pas, pour un ou plusieurs logements, les règles d'attribution et d'affectation prévues au code précité, le préfet peut infliger la sanction pécuniaire prévue à l'article L. 451-2-1 du même code. Lorsque le bailleur n'exécute pas les engagements prévus par la convention, autres que ceux relatifs aux règles d'attribution et d'affectation, le préfet peut prononcer pour chaque logement la sanction prévue ci-après. Le préfet doit mettre préalablement en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'organisme de satisfaire à son obligation. Ce dernier devra dans le délai de deux mois soit formuler ses observations, soit faire connaître son acceptation. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée. La sanction est une pénalité dont le montant est égal au maximum à neuf mois de loyer maximum prévu par la convention pour le logement considéré, hors loyers accessoires et charges récupérables. Cette somme peut être doublée dans le cas où le bailleur ne respecte pas plusieurs de ses obligations contractuelles pour un même logement. Article 24. Résiliation par l'Etat. En cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements prévus par la convention, tels que notamment non-respect du loyer maximum ou en cas de fraude, dissimulation ou fausse déclaration à l'égard des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, le préfet peut procéder à la résiliation de la présente convention. Le préfet doit préalablement mettre en demeure l'organisme par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'organisme doit, dans le délai de deux mois, soit satisfaire à ses obligations, soit formuler ses observations. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée. Dans ce cas, il est fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 du Code de la construction et de l'habitation. Article 25. Publication. La publication de la convention, de ses éventuels avenants et de sa résiliation au fichier immobilier ou leur inscription au livre foncier incombe au préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général. Les frais de publication sont à la charge du bailleur. Le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L.301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, transmet aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement une photocopie de

la présente convention, de ses avenants éventuels ainsi que l'état prouvant qu'elle ou ils ont bien fait l'objet d'une publication au fichier immobilier ou d'une inscription au livre foncier. Article 26. Révision de la convention. La présente convention pourra être révisée tous les trois ans à la demande de l'une ou l'autre des parties par voie d'avenant. Les frais de publication sont pris en charge par la partie qui sollicite la révision. Fait en 4 originaux à..., le... Le bailleur La bailleur doit avoir, préalablement à sa signature, paraphé chacune des pages. Le préfet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général. Article 27. Description du programme de... 1°-Désignation du ou des immeubles, établie conformément à l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière. 2°-Composition du programme quand le loyer est fixé au mètre carré de surface utile, selon que le loyer est calculé en surface utile ou en surface corrigée, le II ou le III sera rempli. Les éléments ci-après sont décrits par immeuble ou programme immobilier : A.-Locaux auxquels s'applique la présente convention : 1. Nombre des logements locatifs par type de logements avec numéro des logements : 1. 1. Nombre de logements à attribuer à des personnes dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux (art. 7 de la convention) (1). 1. 2. Nombre de logements qu'il est possible d'attribuer à des personnes dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 pour l'attribution des logements sociaux, dans la limite de 120 % (art. 7 de la convention). 1 bis. Surface utile, nombre et identification des logements financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du Code de la construction et de l'habitation. 2. Surface habitable totale (art.R. 111-2). 3. Surface totale des annexes entrant dans le calcul de la surface utile (art.R. 353-16 2°). 3 bis. Liste de ces annexes, conforme à l'arrêté modifié du 9 mai 1995 du ministre du logement pris en application de l'article R. 353-16. 4. Surface utile totale de l'opération (art.R. 353-16 2°). 5. Décompte des surfaces et des coefficients propres au logement appliqués pour le calcul du loyer : Désignation des logements, surface habitable (article R. 111-2), surface réelle des annexes, surface utile (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes), loyer maximum en euros par mètre carré de surface utile (*), coefficient propre au logement, loyer maximum du logement en euros (colonne 4 x colonne 5 x colonne 6) (*) (**). Total. (*) Les variations prévues aux articles 8 et 9 de la convention pour les logements attribués dans les conditions prévues au c du III de l'article 7 de la convention, selon les ressources des locataires, sont susceptibles de s'appliquer à ces loyers. (**) Les majorations prévues aux articles 8 et 9 de la convention pour les logements attribués dans les conditions prévues au b du III de l'article 7 de la convention sont susceptibles de s'appliquer à ces loyers. 6. Nombre et liste des annexes susceptibles de donner lieu à perception d'un loyer accessoire. Ce sont les annexes ou parties d'annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, soit : les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive. Type d'annexe définie à l'article R. 353-16, dernier alinéa du 2°, loyer maximum conventionné de l'annexe en euros par mois. Au cas où ces annexes ne trouveraient pas preneur auprès des locataires de l'immeuble ou de tout autre immeuble conventionné appartenant au même bailleur ou géré par lui, le bailleur peut louer l'annexe à toute autre personne. Dans ce cas, le loyer maximum fixé par la convention ne lui est pas opposable. Cette faculté n'est utilisable que pour autant qu'aucun locataire du patrimoine appartenant ou géré par le bailleur ne manifeste sa volonté de louer les annexes en cause. B.-Locaux auxquels ne s'applique pas la présente convention : Nombre de locaux commerciaux, bureaux, autres. 3°-Composition du programme quand le loyer est fixé au mètre carré de surface corrigée, selon que le loyer est calculé en surface utile ou en surface corrigée, le II ou le III sera rempli. Les éléments ci-après sont décrits par immeuble ou programme immobilier : A.-Locaux auxquels s'applique la présente convention : 1. Nombre de logements locatifs par type de logements avec numéro des logements : 1. 1. Nombre de logements réservés à des personnes dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources fixés en application de l'article R. 331-12 pour l'attribution d'un logement HLM (art. 7, III a) de la convention. 1. 2. Nombre de logements qu'il est possible d'attribuer à des personnes dont les ressources excèdent les plafonds de ressources fixés en application de l'article R. 331-12 pour l'attribution d'un logement HLM dans la limite de 120 % de ces plafonds (art. 7, III b) de la convention. 2. Surface habitable après travaux : Surface corrigée des logements, dépendances (nombre et surface), garages et parkings affectés à ces logements. Au cas où ces annexes ne trouveraient pas preneur auprès des locataires de l'immeuble ou de tout autre immeuble conventionné appartenant au même bailleur ou géré par lui, le bailleur peut louer l'annexe à toute autre personne. Dans ce cas, le loyer maximum fixé par la convention ne lui est pas opposable. Cette faculté n'est utilisable que pour autant qu'aucun locataire du patrimoine appartenant ou géré ne manifeste sa volonté de louer les annexes en cause. B.-Locaux auxquels ne s'applique pas la présente convention : Nombre de locaux commerciaux, bureaux, autres. 4°-Origine des propriétés, établie conformément à l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière. 5°-Renseignements administratifs : 1° Logements financés dans les conditions prévues à l'article

1er (1°) de la présente convention : 1. Date d'achèvement des travaux ou certificat de conformité ; 2. Modalités de financement : Financement principal : date d'octroi du prêt, numéro du prêt, durée. Financement complémentaire. Subventions éventuelles. 2° Logements financés dans les conditions prévues à l'article 1er, 2°, 3° ou 5° de la présente convention : 1. Date d'acquisition : 2. Date prévisible d'achèvement des travaux : 3. Modalités de financement : Financement principal : date d'octroi du prêt, numéro du prêt, durée. Financement complémentaire. Subventions éventuelles. 3° Logements financés dans les conditions prévues à l'article 1er, 4° de la présente convention : 1. Date à laquelle le bailleur s'engage à effectuer les travaux : 2. Date prévisible d'achèvement des travaux : 3. Modalités de financement : Financement principal : date d'octroi du prêt, numéro du prêt, durée. Financement complémentaire. Date d'octroi de la subvention. (1) Dans le cas où l'opération a été financée à l'aide du PLUS.

Convention conclue en application de l'article L. 351-2 (3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et les personnes morales ou physiques qui bénéficient à titre principal d'un prêt conventionné pour la construction ou l'acquisition de logements non encore mis en service.

Art. Annexe I à l'article R353-127 → Le ministre de l'environnement et du cadre de vie, agissant au nom de l'Etat en tant que ministre chargé de la construction et de l'habitation, représenté par le préfet, d'une part, et M. ... (1) ou et la société ... (1), représentée par ... dénommé(e) ci-après le bailleur, d'autre part, sont convenus de ce qui suit : (1) Personne physique ou morale identifiée conformément aux dispositions, selon le cas, des articles 5 ou 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

I. - Description du programme conventionné.

Article 1er.

Objet de la convention.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévues par les articles L. 353-1 à L. 353-13 du Code de la construction et de l'habitation pour le programme de logements neufs de :

Variante 1, dont la construction est financée au moyen d'un prêt conventionné dans les conditions définies par les articles R. 331-63 à R. 331-77 du code précité.

Variante 2, dont l'acquisition est financée au moyen d'un prêt conventionné dans les conditions définies par les articles R. 331-63 à R. 331-77 du code précité.

La gestion des logements faisant l'objet de la présente convention est assurée :

Soit par le bailleur lui-même ;

Soit par ... personne ou organisme agréé(e) par arrêté en date du 9 mars 1978 portant agrément des personnes ou organismes habilités à gérer des immeubles faisant l'objet d'une convention régie par les articles L. 353-1 à L. 353-13 du code précité.

La signature de la présente convention conditionne, pendant sa durée, l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement dans les conditions définies dans le livre III, titre V (1ère partie) du code précité.

Article 2.

Description du programme.

La présente convention s'applique au programme répondant aux conditions suivantes :

2.1 - Désignation du ou des immeubles.

2.2 - Composition du programme :

Locaux visés par la présente convention :

Nombre de logements locatifs par type de logements, avec numéro des logements ou croquis :

Surface habitable et surface corrigée des logements :

Dépendances (nombre, surface) :

Locaux collectifs résidentiels (nombre, surface) :

Garages et parkings affectés à ces logements (nombre et différenciation par type) :

Locaux auxquels ne s'applique pas la convention :

Locaux commerciaux (nombre) :

Bureaux (nombre) :

Autres :

2.3 - Origine de propriété du terrain d'assise des constructions.

2.4 - Renseignements administratifs :

Date de délivrance du certificat de conformité :

Permis de construire ou déclaration de construction :

Date prévisible d'achèvement des travaux de construction :

Modalités de financement :

Financement principal :

numéro du prêt :

date d'octroi du prêt :

durée :

Financements complémentaires :

Article 3.

Durée de la convention.

La présente convention prend effet à la date de sa publication au fichier immobilier (ou de son inscription au livre foncier).

Elle expire le 30 juin.

Elle est renouvelée par tacite reconduction pour des périodes triennales, sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre des parties.

Si la dénonciation émane du bailleur, elle fait l'objet d'un acte authentique (acte notarié ou par ministère d'huissier de justice) notifié six mois avant l'expiration de la période ; si elle émane de l'Etat, elle fait l'objet d'un acte administratif, notifié dans le même délai.

II. - Engagements particuliers applicables au présent programme conventionné.

Article 4.

Réservation à des familles ou à des occupants sortant d'habitat insalubre (option).

Le bailleur, compte tenu de l'importance de la liste des prioritaires dressée par les services préfectoraux, s'engage à affecter au fur et à mesure des vacances au minimum ... p. 100 des logements du programme considéré à des familles ou des occupants sortant soit d'habitat insalubre ou surpeuplé, soit d'une cité de transit ou provisoire ou d'un centre d'hébergement. Dans l'hypothèse où ce pourcentage n'est pas nul, le bailleur s'engage à signaler aux services préfectoraux les logements devenus vacants.

Cette réservation porte au minimum sur un nombre entier de logements immédiatement inférieur au chiffre résultant de ce pourcentage.

Cette règle s'applique de plein droit à chaque copropriétaire en cas de mise en copropriété du programme faisant l'objet de la présente convention.

Article 5.

Montant maximum du loyer et modalités de révision.

*Le prix mensuel du loyer maximum visé à l'article **R. 353-134** est fixé à ... F le mètre carré.*

Ce loyer maximum évolue chaque année, le 1^{er} juillet, en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE entre l'indice du quatrième trimestre précédant l'année de revision et l'indice du quatrième trimestre de l'année antérieure à l'année précédant l'année de revision.

Dans la limite du loyer maximum tel que défini ci-dessus, le loyer pratiqué dont la valeur est fixée au mètre carré de surface corrigée ou de surface utile :

Peut être révisé chaque année au cours de la période triennale, l'élément de référence étant constitué par les variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, entre l'indice du quatrième trimestre précédant l'année de revision et l'indice du quatrième trimestre de l'année antérieure à l'année précédant l'année de revision.

La revision intervient chaque année le 1^{er} juillet ;

Au cours de la première période triennale, le montant du loyer applicable chaque 1^{er} juillet peut être fixé dans le bail ; il peut être révisé en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE dans les mêmes conditions que celles de l'alinéa précédent ;

Peut être réajusté à l'expiration de chaque période triennale ; ce réajustement est applicable le 1^{er} juillet suivant la date d'expiration du bail.

Une information sur le loyer maximum et le loyer pratiqué par type de logement peut être demandée par le locataire à la signature du bail et à l'expiration de chaque période triennale en cas de réajustement du loyer pratiqué dans la limite de ce loyer maximum.

Article 6.

Le bailleur s'engage à respecter les dispositions de portée générale reproduites en annexe aux conventions types n° 1, 2 ou 3 annexées au décret relatif aux logements bénéficiaires de prêts conventionnés.

Article 7.

Sanctions.

En cas de dissimulation ou fraude pour imposer ou tenter d'imposer au locataire un loyer dépassant le prix fixé par la convention, le bailleur sera passible des sanctions pénales prévues à l'article L. 353-10 du Code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article L. 353-2 dudit code, en cas de non respect par lui-même ou par son mandataire des obligations relatives aux conditions particulières de réservation au profit des mal logés ainsi que des obligations relatives à l'information des locataires ou des organismes chargés de la liquidation de l'aide personnalisée au logement et après mise en demeure par lettre recommandée ou acte extra-judiciaire, demeuré sans effet après un délai de six mois, le bailleur s'engage à verser au fonds national de l'habitation une somme égale à ... p. 100 du montant des loyers annuels dus pour les logements faisant l'objet de la présente convention.

En cas de défaut de versement de la somme visée à l'alinéa 2 du présent article, leur recouvrement sera opéré dans les conditions prévues par les décrets n° 62-1587 du 29 décembre 1962 et n° 63-608 du 24 juin 1963 modifié.

Article 8.

Contrôle.

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur est tenu de fournir au ministre chargé de la construction et de l'habitation ou à son représentant, ou aux membres du corps de l'inspection générale de l'équipement toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 9.

Publication.

Le préfet s'assure de la publication de la présente convention au fichier immobilier ou de son inscription au livre foncier et en informe les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement.

Fait à ..., le

Art. Annexe II à l'article R353-127 → Annexe de l'article 2 de l'annexe I à l'article R. 353-127.

1. Locaux visés par la présente convention.

Désignation, composition avant réalisation des travaux, (logements financés conformément au titre II du livre II du CUH, autres logements) (1), composition après réalisation des travaux.

Nombre de logements locatifs par type de logements, numéro des lots.

Surface des logements :

- en mètres carrés habitables.
- en mètres carrés de surface corrigée.

Montant du loyer :

- en mètres carrés habitables.
- en mètres carrés de surface corrigée.

Dépendances :

- nombre.
- surface.

Locaux collectifs résidentiels :

- nombre.
- surface.

Garages et parkings :

- nombre.
- par type.

2. Locaux auxquels ne s'applique pas la convention :

Locaux commerciaux (nombre) : ...

Bureaux commerciaux (nombre) : ...

Autres :

(1) Dont ceux régis par la loi du 1er septembre 1948 en précisant la catégorie du logement.

Convention conclue en application de l'article L. 351-2 (3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et les personnes morales ou physiques qui bénéficient à titre principal d'un prêt conventionné pour l'amélioration des logements.

Art. Annexe III à l'article R353-127 → Le ministre de l'environnement et du cadre de vie, agissant au nom de l'Etat en tant que ministre chargé de la construction et de l'habitation, représenté par le préfet d'une part, et M. ... (1) ou ... et la société ... (1) représentée par ... dénommé(e) ci-après le bailleur, d'autre part, son convenus de ce qui suit :

(1) Personne physique ou morale identifiée conformément aux dispositions selon le cas des articles 5 ou 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

I. - Description du programme conventionné.

Article 1er.

Objet de la convention.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévues par les articles L. 353-1 à L. 353-13 du *Code de la construction et de l'habitation* pour le programme de ... acquis et améliorés au moyen d'un prêt conventionné dans les conditions prévues par les articles R. 331-63 à R. 331-77 du code précité.

La gestion des logements faisant l'objet de la présente convention est assurée :

Soit par le bailleur lui-même (rayer la mention inutile) ;

Soit par ... personne ou organisme agréé(e) par arrêté en date du 9 mars 1978 portant agrément des personnes ou organismes habilités à gérer des immeubles faisant l'objet d'une convention régie par les articles L. 353-1 à L. 353-13 du code précité (rayer la mention inutile).

Les travaux d'amélioration doivent conduire à mettre les logements en conformité totale avec des normes minimales d'habitabilité définies par arrêté du 1er mars 1978, sauf en cas d'impératifs techniques tenant à la structure de l'immeuble.

La signature de la présente convention conditionne, pendant sa durée, l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement dans les conditions définies dans le livre III, titre V (1ère partie) du code précité.

Article 2.

Nature des travaux.

Les travaux d'amélioration doivent conduire à mettre les logements en conformité avec les normes minimales d'habitabilité définies par arrêté du 1er mars 1978, sauf en cas d'impératifs techniques tenant à la structure de l'immeuble.

Les travaux font l'objet d'un programme de réalisations qui se poursuit par ... tranches pendant ... mois ou ... année(s) à raison de ... logements par tranche.

Article 3.

Description du programme.

La présente convention s'applique au programme répondant aux conditions suivantes :

3.1. Désignation du ou des immeubles : ...

3.2. Situation juridique de la commune où est situé le programme :

commune entrant,

commune n'entrant pas,

dans le champ d'application de la loi du 1er septembre 1948.

3.3. Composition du programme :

Le tableau ci-annexé donne la composition du programme avant et après réalisation des travaux.

3.4. Origine de la propriété : ...

3.5. Renseignements administratifs :

Date d'achèvement de la construction ou certificats de conformité : ...

Modalités de financement du programme d'amélioration :

Durée du prêt conventionné : ...

Financement complémentaire :

1. Locaux visés par la présente convention.

Désignation, composition avant réalisation des travaux, (logements financés conformément au titre II du livre II du CUH, autres logements) (1), composition après réalisation des travaux.

Nombre de logements locatifs par type de logements : ...

Numéro des lots : ...

Surface des logements :

- en mètres carrés habitables.

- en mètres carrés de surface corrigée.

Montant du loyer :

- en mètres carrés habitables.

- en mètres carrés de surface corrigée.

Dépendances :

- nombre.

- surface.

Locaux collectifs résidentiels :

- nombre.

- surface.

Garages et parkings :

- nombre.

- par type.

2. Locaux auxquels ne s'applique pas la convention :

Locaux commerciaux (nombre) : ...

Bureaux commerciaux (nombre) : ...

Autres : (1) Dont ceux régis par la loi du 1^{er} septembre 1948 en précisant la catégorie du logement.

Article 4.

Durée de la convention.

La présente convention prend effet à la date de sa publication au fichier immobilier (ou de son inscription au livre foncier).

Elle expire le 30 juin.

Elle est renouvelée par tacite reconduction pour des périodes triennales, sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre des parties.

Si la dénonciation émane du bailleur, elle fait l'objet d'un acte authentique (acte notarié ou par ministère d'huissier de justice) notifié six mois avant l'expiration de la période ; si elle émane de l'Etat, elle fait l'objet d'un acte administratif, notifié dans le même délai.

II. - Engagements particuliers applicables au présent programme conventionné.

Article 5.

Réservation à des familles ou à des occupants sortant d'habitat insalubre (option).

Le bailleur, compte tenu de l'importance de la liste des prioritaires dressée par les services préfectoraux, s'engage à affecter au fur et à mesure des vacances au minimum ... p. 100 des logements du programme considéré à des familles ou des occupants sortant soit d'habitat insalubre ou surpeuplé, soit d'une cité de transit ou provisoire ou d'un centre d'hébergement. Dans l'hypothèse où ce pourcentage n'est pas nul, le bailleur s'engage à signaler aux services préfectoraux les logements devenus vacants.

Cette réservation porte au minimum sur un nombre entier de logements immédiatement inférieur au chiffre résultant de ce pourcentage.

Cette règle s'applique de plein droit à chaque propriétaire en cas de mise en copropriété du programme faisant l'objet de la présente convention.

Article 6.

Montant maximum du loyer et modalités de révision.

Le loyer pratiqué par le bailleur, dont la valeur est fixée par mètre carré de surface corrigée, ne doit pas excéder le loyer maximum qui est fixé à ... F annuels le mètre carré de surface corrigée.

Cette surface est calculée conformément aux dispositions de l'article R. 442-1 du *Code de la construction et de l'habitation* et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960.

Ce loyer maximum est révisable chaque année, le 1er juillet, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

Dans la limite du loyer maximum tel que défini ci-dessus, le loyer pratiqué, dont la valeur est fixée par mètre carré de surface corrigée :

1° Peut être révisé chaque année le 1er juillet au cours de la période triennale en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

Au cours de la première période triennale, le montant du loyer applicable chaque 1er juillet peut être fixé dans le contrat de location ; il peut être révisé en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction dans les mêmes conditions que celles de l'alinéa précédent ;

2° Peut être réajusté à l'expiration de chaque période triennale le 1er juillet suivant la date d'expiration du contrat de location.

Une information sur le loyer maximum et le loyer pratiqué par type de logement peut être demandée par le locataire à la signature du contrat de location et à l'expiration de chaque période triennale en cas de réajustement du loyer pratiqué dans la limite du loyer maximum.

Article 7.

Le bailleur s'engage à respecter les dispositions de portée générale reproduites en annexe aux conventions type n° 1, 2 ou 3 (rayer les mentions inutiles) annexées au décret relatif aux logements bénéficiaires de prêts conventionnés.

Article 8.

Sanctions.

En cas de dissimulation ou fraude, pour imposer ou tenter d'imposer au locataire un loyer dépassant le prix fixé par la convention, le bailleur sera passible des sanctions pénales prévues à l'article L. 353-10 du *Code de la construction et de l'habitation*.

En application de l'article L. 353-2 dudit code, en cas de non-respect par lui-même ou par son mandataire des obligations relatives aux conditions particulières de réservation au profit des mal-logés ainsi que des obligations relatives à l'information des locataires ou des organismes chargés de la liquidation de l'aide personnalisée au logement et après mise en demeure par lettre recommandée ou acte extrajudiciaire, demeuré sans effet après un délai de six mois, le bailleur s'engage à verser au fonds national de l'habitation une somme égale à ... p. 100 du montant des loyers annuels dus pour les logements faisant l'objet de la présente convention.

En cas de non-versement au fonds national de l'habitation de la contribution prévue à l'article 7 de la présente convention et après mise en demeure restée sans effet, une somme de ... p. 100 du montant de la contribution est payable par mois de retard.

En cas de défaut de versement des sommes visées au deuxième et troisième alinéas du présent article, leur recouvrement sera opéré dans les conditions prévues par les décrets n° 62-1587 du 29 décembre 1962 et n° 63-608 du 24 juin 1963 modifié.

Article 9.

Contrôle.

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur est tenu de fournir au ministre chargé de la construction et de l'habitation ou à son représentant, ou aux membres du corps de l'inspection générale de l'équipement, toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 10.

Publication.

Le préfet s'assure de la publication de la présente convention au fichier immobilier ou de son inscription au livre foncier et en informe les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement. Fait à ... , le ...

Engagements de portée générale applicables à tout programme conventionné.

Art. Annexe V à l'article R353-127 ➡ I. - Engagements à l'égard de l'Etat.

Article 1er.

Obligations du bailleur relatives à la maintenance, l'entretien et la qualité des locaux loués.

Le bailleur est tenu, en application des articles 606, 1719, 1720 et 1721 du *Code civil*, de maintenir les locaux en bon état d'habitabilité et de faire exécuter toutes les réparations nécessaires qui sont à sa charge.

Variante n° 1 : il s'engage à tenir à la disposition de l'administration toutes informations sur les interventions d'entretien, de réparations ou d'amélioration faites ou à faire par lui sur l'immeuble (1).

Variante n° 2 : il s'engage au plus tard le ... à tenir un carnet d'entretien dans lequel seront consignés tous les renseignements sur les interventions d'entretien, de réparation ou d'amélioration faites ou à faire sur l'immeuble (1).

Article 2.

Conditions d'occupation et de peuplement des logements.

Les logements soumis à la présente convention doivent être loués nus à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location sauf au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes. Ils doivent répondre aux conditions d'occupation suffisante telles que définies en application de l'article L. 621-2.

Sous réserve de l'obtention de l'autorisation administrative prévue par l'article R. 631-4, le bailleur s'engage à ne pas faire obstacle à une utilisation des logements en partie à usage professionnel, dans la mesure où le locataire satisfait aux conditions d'occupation et de peuplement.

Le bailleur s'engage à faciliter, notamment en cas de vacances des logements, les échanges de locaux à l'intérieur de son patrimoine en vue d'une meilleure utilisation familiale.

Article 3.

Reprise pour occupation personnelle.

Par dérogation aux dispositions de l'article 2 ci-dessus, lorsque le propriétaire est une personne physique, il peut occuper les logements vacants à titre personnel ou les faire occuper par son conjoint, ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint. L'occupation doit être exclusivement à titre de résidence principale.

Si ces logements deviennent à nouveau vacants avant la date d'expiration de la convention, le propriétaire bailleur qui a exercé son droit de reprise s'engage à les relouer dans les conditions définies par la présente convention pour la durée restant à courir ou à les faire occuper dans les conditions définies à l'alinéa 1 ci-dessus.

Article 4.

Mise en gestion du programme.

Lorsque la gestion du programme n'est pas assurée par le bailleur lui-même, celle-ci devra obligatoirement être assurée par les personnes et dans les conditions définies par l'arrêté du 9 mars 1978 précité.

Lorsque le programme compte plus de dix logements et dans le cas où il fait l'objet d'une mise en copropriété, la gestion devra obligatoirement être assurée par les personnes et dans les conditions définies par l'arrêté précité.

Le bailleur s'engage à informer le préfet, les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement et les locataires de toute mise en gestion du programme ou de tout changement de gestionnaire.

Dans tous les cas, le bailleur s'engage à respecter ou à faire respecter les clauses de la présente convention.

Article 5.

Révision.

Sous-réserve des dispositions de l'article 3 ci-dessus, la présente convention peut être révisée tous les trois ans à la demande de l'une ou l'autre des parties. Les frais de publication sont pris en charge par la partie qui sollicite la révision.

Article 6.

Résiliation.

En cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements contractuels tels que non-respect du loyer maximum ou faute grave à l'égard des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, l'administration, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet après un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 par le maintien des locataires dans les lieux, le loyer étant celui fixé par la convention diminué de l'aide personnalisée au logement prise en charge désormais par le bailleur. Dans ce cas, le document visé à l'article 19, alinéa 2, ci-dessous ou la quittance doit faire apparaître le montant de l'aide personnalisée tels que résultant des calculs des services liquidateurs de l'aide personnalisée au logement.

Le bailleur s'engage dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive à en faire notification aux locataires et aux organismes liquidateurs concernés.

II. - Engagements à l'égard des locataires.

Article 7.

Obligation d'information à l'égard du locataire ou de l'occupant.

Le bailleur pour la réalisation des travaux définis suivant le cas à l'article 1er de l'annexe II à l'article R. 353-127 ou à l'article 2 de l'annexe III à l'article R. 353-127 s'engage à informer les locataires ou les occupants et à respecter les droits que ceux-ci tiennent des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Lorsque l'exécution des travaux ne nécessite pas le départ des occupants, le bailleur s'engage à se conformer, selon le cas :

Soit aux dispositions de l'article 14 modifié de la loi du 1er septembre 1948 si les travaux portent sur un logement occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de cette loi ;

Soit aux dispositions de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat quel que soit le régime juridique de la location.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur s'engage à mettre provisoirement à la disposition du locataire ou de l'occupant, un logement au moins équivalent au logement faisant l'objet des travaux ou correspondant à ses besoins et situé dans un périmètre géographique, tel que défini à l'article 13 bis modifié de la loi du 1er septembre 1948.

Article 8.

En application des dispositions de l'article L. 353-7 à la date d'entrée en vigueur de la présente convention, le bailleur s'engage à proposer au titulaire d'un bail en cours ou à l'occupant de bonne foi pouvant se prévaloir de la loi du 1er septembre 1948 un projet de bail conforme à la présente convention.

A ce projet de bail sont joints une copie de la convention, une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement et les éléments relatifs au barème de cette aide.

Le projet de bail fait l'objet soit d'une notification aux intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit d'une remise contre décharge. Il reproduit en caractères très apparents les dispositions de l'article L. 353-7.

Article 9.

A compter de la réception du projet de bail, le locataire titulaire d'un bail en cours dispose de six mois pour accepter le nouveau bail.

En cas d'acceptation, le locataire est tenu par les clauses de son ancien contrat et, notamment, celle relative au loyer, jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau bail. Celui-ci ne prendra effet qu'à compter de la date d'achèvement de l'ensemble des travaux (parties communes, parties privatives) prévus par la présente convention et concernant la tranche dans laquelle est compris son logement. Ceux-ci font l'objet d'une attestation d'exécution conforme, établie par le préfet, ou son représentant, et dont une copie est remise contre décharge au locataire.

En cas de refus, les stipulations du bail en cours demeurent en vigueur sous réserve de l'application des dispositions prévues par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 et, notamment, celle relative à l'exécution des travaux qui peut être faite dans les mêmes conditions que les réparations urgentes visées à l'article 1724 du Code civil.

Dans ce dernier cas, le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement et le bailleur est admis à demander une révision de ses engagements contractuels ou le report de leurs effets dans les conditions prévues à l'article L. 353-7.

Article 10.

Pour les logements financés en application du livre III, titre Ier ou du livre IV du [Code de la construction et de l'habitation](#) et qui font l'objet de travaux justifiés par des considérations de sécurité, de salubrité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité, complétés ou non par des travaux d'amélioration de la qualité, conformément à l'article [L. 353-8](#) du code précité, les dispositions de la présente convention, et notamment celle relative au montant du loyer après travaux tel que fixé dans le projet de bail, s'appliquent de plein droit à compter de la date d'achèvement des travaux (parties communes, parties privatives) prévus par la présente convention et concernant la tranche dans laquelle est compris le logement. Ceux-ci font l'objet d'une attestation d'exécution conforme établie par le préfet ou son représentant et dont une copie est remise contre décharge au locataire.

Le projet de bail, auquel seront joints une copie de la présente convention, une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement et des éléments relatifs au barème de cette aide, doit reproduire en caractères très apparents les dispositions de l'article [L. 353-8](#).

Il fait l'objet d'une notification aux intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou d'une remise contre décharge.

Article 11.

L'occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du [1er](#) septembre 1948, dispose du délai de six mois, mentionné à l'article 11, à compter de la réception du projet de bail, pour accepter ce bail conforme à la convention.

Celui-ci, et notamment la clause relative au montant du loyer, n'entre en vigueur qu'à compter de la date d'achèvement des travaux (parties communes, parties privatives) prévus par la présente convention et concernant la tranche dans laquelle est compris le logement concerné.

Les travaux font l'objet d'une attestation d'exécution conforme, établie par le préfet ou son représentant, et dont une copie est remise contre décharge à l'occupant.

Jusqu'à la date d'achèvement des travaux ainsi constaté, l'occupant de bonne foi continue à occuper les lieux aux conditions de la loi du [1er](#) septembre 1948.

Les dispositions de ladite loi cessent d'être applicables au logement considéré à l'expiration du délai de six mois susvisé ou à la date de signature du bail proposé à l'occupant de bonne foi, sous réserve des dispositions de l'article [L. 353-9](#) applicables aux personnes âgées dans les conditions précisées à l'article 12 ci-après.

Article 12.

Pour les logements régis par les dispositions de la loi du [1er](#) septembre 1948 et faisant l'objet de la présente convention, les dispositions de ladite loi, excepté celles relatives au prix du loyer, sont à nouveau applicables à la date d'expiration de la convention ou en cas de résiliation à la date prévue pour son expiration, au locataire ou à l'occupant de bonne foi dans les lieux lors de la signature de la convention, à la double condition :

Qu'il soit âgé d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans en cas d'incapacité au travail ou lorsque à cet âge il bénéficie d'une retraite et que ses ressources annuelles n'excèdent pas le montant visé à l'article 22 bis de la loi n° 48-1360 du [1er](#) septembre 1948 ;

Que les dispositions de la législation de 1948 soient encore applicables soit au logement, soit au locataire ou occupant en vertu de mesures particulières prises en application de ladite législation.

Le locataire peut continuer à bénéficier de l'aide personnalisée, et le loyer exigible et son mode de révision sont ceux fixés par la convention.

Dans un but d'information du locataire, le projet de bail mentionné à l'article 8 doit reproduire en caractères très apparents le texte de l'article [L. 353-9](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#).

Article 13.

Au moins quinze jours avant la date de signature du bail, le bailleur s'engage à adresser au futur locataire une lettre portant attribution et réservation d'un logement pendant un délai minimum de quinze jours et attestant que le logement fait l'objet d'une convention susceptible d'ouvrir droit à l'aide personnalisée au logement. Dans le cas où le logement est disponible à plus brève échéance ce délai peut être ramené à huit jours francs.

Dans cette lettre doivent figurer, notamment, la référence de la convention (année et numéro), la localisation, le type de logement, la surface habitable et le montant du loyer.

Une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement est annexée à cette lettre.

Le bailleur s'engage à proposer un bail dans les conditions définies à la présente convention.

Article 14.

A la demande de tout locataire, le bailleur s'engage à fournir les formulaires de demande de l'aide personnalisée, ainsi que toutes informations sur les conditions d'obtention de cette aide.

Article 15.

Conformément à l'article L. 353-4, la convention s'applique de plein droit à tout nouveau propriétaire en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des logements faisant l'objet de cette convention.

Article 16.

Information des locataires en cas de modification, de résiliation de la convention ou à la date d'expiration de celle-ci. Le bailleur s'engage à tenir informés les locataires de toute modification apportée à la convention.

Il s'engage à leur faire connaître les droits que leur confère l'article L. 353-6, en cas de résiliation à ses torts de la convention.

Il s'engage à les informer des droits que leur confère l'article L. 353-9 en cas de résiliation de la convention ou à la date prévue pour son expiration.

Article 17.

Information des locataires en cas de changement de propriétaire.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, et en vue de l'information des locataires et des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, le ou les nouveaux propriétaires leur font connaître leur identification dans les conditions conformes soit à l'article 5, soit à l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre décharge dans un délai d'un mois à compter de ladite mutation.

II. - Engagements à l'égard des locataires.

Article 18.

Conditions de locations.

Durée du bail et délai-congé.

Le bail est conclu pour une durée de trois ans. Toutefois, s'il est conclu au cours des trois premières années de la convention, sa durée est limitée à la durée restant à courir jusqu'au 30 juin suivant la troisième année de la date de signature de la convention.

Pendant la durée de la convention en cours au moment de la conclusion du bail, sous réserve des dispositions de l'article 5 des annexes I et II à l'article R. 353-127 et de l'article 6 de l'annexe III à l'article R. 353-127 il est reconduit tacitement, sauf dénonciation expresse du locataire, pour des périodes également de trois ans, dans la mesure où ce dernier se conforme aux obligations de l'article 1728 du Code civil rappelées dans le bail.

Au cours de chaque période triennale, le locataire peut résilier le bail à tout moment, sous réserve d'un préavis de trois mois, ramené à un mois en cas de changement de résidence pour raisons professionnelles ou familiales graves. Le congé est donné par lettre recommandée, le préavis partant de la date d'envoi et le cachet de la poste faisant foi. Lorsque le délai de préavis vient à expiration dans le courant du mois, le bail produit effet jusqu'au dernier jour du mois.

En cas de vacance intervenant en cours de période triennale, le nouveau locataire est substitué de plein droit au précédent locataire jusqu'à l'expiration de ladite période. Une information sur les modalités de révision et de réajustement du loyer susceptibles d'intervenir au cours de la période restant à courir doit être donnée au futur locataire.

Six mois avant la date d'expiration de la convention, le bailleur s'engage à les proposer au locataire qui exécute les obligations de l'article 1728 du Code civil un projet de bail prenant effet à la ladite date d'expiration, sous réserve qu'une nouvelle convention ne soit pas conclue.

Ce bail, qui fixe le montant du loyer et les conditions de son évolution est conclu pour une durée qui ne peut être inférieure à trois ans ; il est reconduit tacitement d'année en année. Le preneur peut donner congé à tout moment, sous réserve d'un préavis de trois mois donné par lettre recommandée dans les conditions de l'alinéa 4 ci-dessus. Le bailleur ne peut donner congé qu'à l'expiration de la période initiale de trois ans ou par la suite à la fin de chaque année de location.

Article 19.

Modalités de paiement du loyer.

Le loyer est payé par fraction mensuelle à terme échu.

Le bailleur s'engage à remettre au preneur un document faisant clairement apparaître le montant du loyer, des sommes accessoires et, en cas de versement de l'aide personnalisée au bailleur, également celui de cette aide.

Il est tenu de remettre, sur la demande du preneur et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance ou un reçu des sommes versées.

Article 20.

Dépôt de garantie.

Le locataire verse lors de la signature du bail un cautionnement au plus égal à deux mois de loyer en principal, révisable en fonction de l'évolution du loyer.

Ce cautionnement lui sera restitué dans un délai maximum de trois mois à compter de son départ, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur.

Les réparations locatives concernant les parties privatives des locaux d'habitation auxquelles est tenu le preneur, en application des principes posés par les articles 1754 et 1755 du Code civil, sont celles figurant sur la liste établie par l'accord de décembre 1975 de la commission permanente pour l'étude des charges locatives et des rapports entre propriétaires, gestionnaires et usagers créée par arrêté du 13 mai 1974.

Article 21.

Etat des lieux.

Un constat de l'état du local, dressé contradictoirement à l'entrée dans les lieux, doit être annexé au bail.

A la sortie, un constat est également établi dans les mêmes conditions.

Article 22.

Charges locatives.

Les charges récupérables correspondent à des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles et doivent être limitativement énumérées dans le bail ; elles sont au plus celles fixées par les accords de la commission permanente.

Les charges peuvent faire l'objet de provisions et doivent, en ce cas, donner lieu à régularisation annuelle. Les demandes de provisions doivent être justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle ou par celle de budgets prévisionnels.

Quinze jours avant l'échéance du remboursement ou de la régularisation annuelle des charges, le bailleur en communique le décompte, par nature de charges, ainsi que le mode de répartition entre tous les locataires de l'immeuble.

Pendant un délai d'un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires ou de leurs représentants. Lorsqu'ils en font la demande, toutes explications utiles sur les dépenses de gestion leur sont présentées.

III. - Engagements à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'A.P.L..

Article 23.

Obligation à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement.

Le bailleur s'engage à l'égard du ou des organismes liquidateurs aux obligations suivantes :

Produire dès l'entrée en vigueur de la présente convention :

Pour les locataires déjà dans les lieux, une attestation sur laquelle doivent figurer, notamment, la référence de la convention (année et numéro), la localisation, le type de logement, la surface habitable, le loyer principal, ainsi que la date de prise d'effet du bail attestée par la photocopie d'attestation d'exécution conforme des travaux établie par le préfet ou son représentant ;

Pour les nouveaux locataires, une attestation précisant la date de prise d'effet de la location et à laquelle est annexée photocopie de la lettre de réservation définie à l'article 13 ci-dessus ;

Fournir, au plus tard le 15 mai de chaque année, le montant du loyer applicable à compter du 1er juillet ;

Signaler immédiatement tout départ de locataire bénéficiant de l'aide personnalisée au logement ;

Fournir annuellement toute justification concernant le paiement du loyer et, en cas de non-paiement de deux échéances consécutives, en aviser immédiatement les organismes liquidateurs ainsi que la commission départementale de l'aide personnalisée au logement en indiquant les démarches entreprises auprès du locataire défaillant ;

Indiquer toutes modifications dans la composition familiale portées à sa connaissance par le locataire ;

Produire toutes les pièces nécessaires à la mise en place du système de tiers payant, tel que défini par les directives du conseil de gestion du fonds national de l'habitation, et plus généralement établir avec les organismes liquidateurs en tant que de besoin toutes les liaisons nécessaires ;

Faire apparaître sur la quittance toute modification sur le montant de l'aide personnalisée.

Convention conclue entre l'Etat, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article

L. 353-13 du code de la construction et de l'habitation portant sur les logements foyers visés par l'article L. 351-2 (5°) pour les personnes autres que les personnes âgées.

Art. Annexe 1 à l'article R353-161 ↗ Entre les soussignés :

Le ministre de l'environnement et du cadre de vie agissant au nom de l'Etat, en tant que ministre chargé de la construction et de l'habitation, et représenté par le préfet : ... (1) représenté(e) par son président M. ... autorisé à cet effet par délibération de son conseil d'administration, en date du ... dénommé ci-après le "propriétaire" ; ... (2) représenté(e) par son président M. ... autorisé à cet effet par délibération de son conseil d'administration, en date du ..., dénommé ci-après le "gestionnaire", et agissant à ce titre en application de la convention de location en date du ... conclue avec le propriétaire et mise en conformité avec les dispositions de la présente convention par avenant en date du ... qui lui sont annexés,

il a été convenu de ce qui suit :

(1) organisme d'habitations à loyer modéré ou société propriétaire du logement-foyer.

(2) Association gestionnaire du logement-foyer

Article 1er.

Objet de la convention.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties prévus par les articles L. 353-154 à L. 353-165 du **Code de la construction et de l'habitation**, pour le programme de ... :

Variante n° 1 : ayant bénéficié pour sa construction des financements définis à l'article **R. 351-56** (1°) du **Code de la construction et de l'habitation**.

Variante n° 2 : amélioré ou acquis et amélioré après le 4 janvier 1977 dans les conditions définies à l'article **R. 351-56** (2°) du code précité.

Variante n° 3 : construit après le 4 janvier 1977 dans les conditions définies à l'article **R. 351-56** (3°) du code précité.

La signature de la présente convention conditionne pendant sa durée l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement dans les conditions définies dans le livre III, titre V (1ère partie) du code précité et ses décrets d'application.

Article 2.

Description du programme.

La présente convention s'applique au programme répondant aux conditions suivantes :

2.1. - Description du ou des immeubles.

a) Locaux visés par la présente convention :

Surface totale du foyer :

Surface totale affectée à l'habitation :

- parties privatives (3) ;

- parties communes.

Élément de confort, notamment :

- modalités d'installation du chauffage ;

- modalités de distribution de l'eau et de l'électricité.

Garages et parkings (nombre et type).

Dépendances : nombre ... ; surface : ...

Locaux affectés à usage collectif spécifique.

(3) Cf tableau annexé

b) Locaux auxquels ne s'applique pas la convention.

2.2. - Composition du programme.

Le tableau ci-annexé donne la composition du programme avant et après réalisation des travaux.

L'organisme s'engage à réaliser les travaux mentionnés à l'article 1er de la présente convention au plus tard le ... (1)

(1) Dans le cas de la variante n° 2 uniquement.

2.3. - Origine de propriété.

2.4. - Renseignements administratifs.

Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité.

Nature et modalités de financement : échéances restant à courir.

Article 2 bis (option) (1).

(1) Dans le cas de la variante n° 2 uniquement.

Les travaux concernant le logement-foyer faisant l'objet de la présente convention sont inscrits au programme annexé à la présente convention.

Ces travaux doivent conduire à mettre le logement-foyer en conformité totale avec les normes minimales d'habitabilité définies par arrêté interministériel, sous réserve des impératifs techniques tenant à la structure de l'immeuble.

Article 3.

Durée de la convention.

La présente convention prend effet à compter de sa signature. Elle est tenue à la disposition permanente des occupants dans un local du logement-foyer. Cette information est mentionnée par affichage et de façon très apparente dans les parties communes dudit logement-foyer dès la signature de la convention.

Elle a une durée d'au moins un an et expire le 30 juin

Elle est renouvelée par tacite reconduction pour des périodes annuelles sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre partie, donnée par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de trois mois.

Article 4.

Obligation respectives du propriétaire et du bailleur relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux loués.

Variante n° 1 : si une convention de location a été conclue entre le propriétaire et le gestionnaire, les obligations respectives du propriétaire et du gestionnaire relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux loués sont celles définies dans cette convention.

Variante n° 2 : dans le cas où le propriétaire est gestionnaire direct, il est tenu en application des articles 606, 1719, 1720 et 1721 du Code civil de maintenir les locaux en bon état d'habitabilité et de faire exécuter toutes les réparations nécessaires qui sont à sa charge.

Pour permettre le contrôle de l'exécution des obligations définies ci-dessus, le gestionnaire (ou le propriétaire) s'engage à tenir au plus tard le ... un carnet d'entretien dans lequel seront consignés tous les renseignements sur les interventions d'entretien, de réparation ou d'amélioration faites ou à faire par lui sur l'immeuble.

Article 5.

Conditions d'attribution et d'occupation permanente du logement foyer.

Le logement-foyer doit être affecté au logement de personnes ou de ménages dits occupants.

Le gestionnaire s'engage à loger en priorité les catégories de personnes suivantes : jeunes travailleurs ou handicapés ou travailleurs migrants.

Il s'engage également à ce que le logement-foyer soit progressivement occupé, au moins pour 75 p. 100 des lits, par des personnes mentionnées ci-dessus dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés par l'arrêté du 29 juillet 1977 pris en application de l'article R. 331-20 du Code de la construction et de l'habitation. Pour atteindre ce pourcentage, le gestionnaire s'engage à réserver par priorité les lits vacants aux personnes susmentionnées.

Titre d'occupation.

Article 6.

Le gestionnaire s'engage à proposer aux occupants dans les lieux, à la date d'entrée en vigueur de la présente convention, un titre d'occupation dans les conditions définies à l'article 8 ci-dessous.

L'occupant dispose d'un délai d'un mois pour accepter ce titre d'occupation ; au terme de ce délai, les dispositions de la présente convention s'appliquent de plein droit, sous réserve des contrats en cours.

Article 7.

Le gestionnaire s'engage à proposer à tout candidat à un logement-foyer un titre d'occupation dans les conditions définies à l'article 8 ci-dessous.

Article 8.

Sous réserve des dispositions des articles 14 et 15 ci-dessous, le titre d'occupation est conclu pour une durée d'un mois, renouvelable par tacite reconduction pour de mêmes périodes à la volonté du seul occupant dans la mesure où ce dernier exécute toutes les obligations stipulées par le titre d'occupation, en particulier celle découlant de l'article 1728 du Code civil reportée dans ledit titre, et les conditions d'accueil spécifiques du logement-foyer.

Au cours de chaque période mensuelle, l'occupant peut mettre fin à tout moment à son titre d'occupation sous réserve d'un préavis de huit jours donné par écrit.

Lorsque le titre d'occupation prévoit une clause résolutoire, il doit être stipulé expressément dans ce titre que la clause résolutoire ne produit effet qu'un mois après la date de notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Pendant ce même mois, le gestionnaire, à la demande de l'occupant, peut lui accorder pour le paiement de sa dette des délais dans les conditions de l'article 1244 du Code civil. Les effets de la clause résolutoire sont suspendus pendant le cours de ces délais.

Article 9.

A l'égard de l'occupant bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement, le gestionnaire s'engage, après constat de deux échéances consécutives impayées, à notifier à l'occupant défaillant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception la poursuite du recouvrement de sa créance, ainsi que les conditions de résiliation du titre d'occupation et le risque de suspension du versement de l'aide personnalisée au logement. Si le titre d'occupation comporte une clause résolutoire, la résiliation ne peut intervenir qu'après examen du dossier par la section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat.

Article 10.

Ce titre doit préciser le numéro de la chambre et/ou du lit attribué(s) à chaque occupant ainsi que toutes les informations sur les conditions de vie collective.

Un inventaire des lieux doit être annexé au titre d'occupation :

Variante n° 1 : Pour garantir l'exécution de ses obligations, l'occupant doit verser lors de l'entrée dans les lieux à titre de cautionnement une somme égale à un mois du montant de la redevance pratiquée. Cette somme lui sera restituée à son départ, après paiement de toutes les charges et prestations lui incombant et relevé de l'inventaire des lieux.

Variante n° 2 (1) : Pour garantir l'exécution de ses obligations, l'occupant doit verser une somme égale au plus à un mois du montant de la redevance pratiquée. Cette somme lui sera restituée à son départ, après paiement de toutes les charges et prestations lui incombant et relevé de l'inventaire des lieux.

(1) Uniquement pour les logements-foyers de jeunes travailleurs)

Article 11.

La part de la redevance mensuelle assimilable aux loyers et aux charges locatives acquittée par l'occupant ne doit pas excéder un maximum qui est fixé à ... euros (2)

(2) par lit et par type de chambre du programme conventionné.

Cette part de la redevance maximum évolue à compter du 1^{er} juillet de chaque année en fonction des règles suivantes :

a) A concurrence de ... p. 100 de son montant en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E..

L'élément de référence est constitué par les variations de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. entre l'indice du quatrième trimestre précédant l'année de révision et l'indice du quatrième trimestre de l'année antérieure à l'année précédant l'année de révision.

b) A concurrence de ... p. 100 de son montant en fonction des variations du sous-indice "combustible, énergie" intégré dans l'indice des prix à la consommation des ménages urbains (série France entière).

c) A concurrence de ... p. 100 de son montant en fonction des variations du sous-indice "entretien logement".

L'élément de référence pris en compte en b et en c est constitué par les variations de chacun de ces sous-indices publiés par l'I.N.S.E.E. entre le sous-indice du mois de décembre précédant l'année de révision et le sous-indice du mois de décembre de l'année antérieure à l'année précédant l'année de révision.

La part de la redevance pratiquée est indexée sur ces bases dans la limite de la part de la redevance maximum.

Elle peut, en outre, dans la limite de ce maximum, être réajustée chaque année le 1^{er} juillet. Cette part de la redevance peut également être réajustée en cas de modification des prestations fournies. Dans ce cas, cette modification fait l'objet d'un avenant au titre d'occupation. L'avenant s'applique de plein droit, sous réserve des contrats en cours.

Article 12.

La part de la redevance qui, contrepartie de l'occupation du logement, est assimilable au loyer et aux charges locatives et seule prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement, correspond aux éléments suivants :

a) En ce qui concerne l'équivalence du loyer :

Les frais financiers annuels afférents à l'immeuble qui recouvrent le remboursement :

Des charges afférant à l'ensemble des emprunts contractés pour la construction, l'amélioration et l'acquisition améliorée du foyer ;

Des frais généraux du propriétaire ;

De la provision pour grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil ;

Du montant de la prime d'assurance de l'immeuble.

Les frais de fonctionnement du foyer, à l'exclusion de ceux relatifs à l'amortissement du mobilier, à l'action socio-éducative, au service de soins et au blanchissage, à savoir :

Frais de siège du gestionnaire ;

Frais fixes de personnel administratif ;

Provision pour gros entretien en application des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil, et frais de personnel et de fourniture afférents à ces travaux, ainsi que toutes dépenses de menu entretien au sens des articles 1754 et 1755 du Code civil.

b) En ce qui concerne l'équivalence de charges locatives : les charges récupérables correspondant à des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles au sens de l'article 38 de la loi du 1er septembre 1948 prises en compte forfaitairement.

Elle est calculée le 1er juillet de chaque année :

Variante n° 1 : en appliquant à la redevance effective un abattement forfaitaire défini comme suit : ...

Variante n° 2 : en prenant en compte à partir des éléments constitutifs de la redevance ceux correspondant au foyer et aux charges locatives tels que définis ci-dessus.

Article 13.

La redevance est payée par fraction mensuelle à terme échu. Le gestionnaire remet à l'occupant un document faisant clairement apparaître le montant de la redevance, le montant de l'équivalence de loyer et de charges locatives pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement, ainsi que le montant de cette aide.

Conditions d'exécution des travaux et relogement.

Article 14.

Lorsque le logement-foyer doit faire l'objet de travaux d'amélioration, le gestionnaire s'engage à en informer les occupants par voie d'affichage quinze jours avant le début des travaux.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire ou définitive des lieux le gestionnaire en informe chaque occupant concerné.

Article 15.

En cas d'évacuation temporaire des lieux, le gestionnaire s'engage à reloger les occupants pendant la durée des travaux dans un logement-foyer (ou dans des locaux adaptés à cet effet). Ces conditions de relogement provisoire seront déterminées en accord avec le préfet ou son représentant. A l'achèvement des travaux, l'occupant peut demander à réintégrer préférentiellement le logement-foyer amélioré.

Le gestionnaire s'engage lorsque les travaux conduisent à une opération de desserrement ayant pour conséquence de réduire la capacité d'accueil du logement-foyer, à reloger les personnes évincées dans un local en bon état d'habitation correspondant au moins aux caractéristiques du logement-foyer avant travaux.

Article 16.

Obligations à l'égard des organismes chargés du service de l'aide personnalisée au logement.

Le gestionnaire s'engage à l'égard du ou des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement :

A adresser dès son entrée en vigueur une photocopie de la présente convention à laquelle sont annexés :

D'une part, un tableau faisant apparaître la description des parties privatives (référence des lits et des chambres) ;

D'autre part, un tableau mentionnant les redevances pratiquées au 1er juillet de chaque année et le montant de l'équivalence de loyer et de charges défini par lit selon le type de chambres.

Ce tableau est valable pour chaque exercice allant du 1er juillet d'une année au 30 juin de l'année suivante.

Un nouveau tableau doit être adressé avant le 15 mai de chaque année, il est établi sur la base du montant de la redevance pratiquée et de l'équivalence de loyer et de charges applicables chaque 1er juillet.

A signaler immédiatement tout départ d'occupant bénéficiant de l'aide personnalisée au logement ;

A prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la liaison avec les organismes liquidateurs afin de faciliter l'établissement et le dépôt des dossiers de demande d'aide personnalisée au logement ;

A fournir toute justification concernant le paiement de la redevance ; en cas de non-paiement de deux échéances consécutives, à en aviser immédiatement les organismes liquidateurs ainsi que la section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat en indiquant les démarches entreprises auprès de l'occupant défaillant.

Article 17 (option)

Contribution au F.N.H.

Le gestionnaire s'engage à verser au fonds national de l'habitation, pendant la durée de la convention, une somme calculée selon les modalités suivantes :

Article 18.

Résiliation.

En cas d'inexécution par le gestionnaire de ses engagements contractuels, telle que faute grave à l'égard des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, l'administration, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet après un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Il sera fait application des dispositions prévues à l'article R. 353-164 du Code de la construction et de l'habitation. Pour les occupants dans les lieux à la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, la redevance est celle fixée par la convention, diminuée de l'aide personnalisée au logement, prise en charge désormais par le gestionnaire.

Article 19.

Sanctions.

En application de l'article R. 353-154 du Code de la construction et de l'habitation, en cas de non-respect des obligations d'information à l'égard des occupants ainsi qu'à l'égard des organismes chargés de la liquidation de l'aide personnalisée au logement et après mise en demeure par lettre recommandée, demeurée sans effet pendant un délai de six mois, le gestionnaire s'engage à verser au fonds national de l'habitation une somme égale à ... p. 100 du montant des redevances annuelles dues au titre de la présente convention.

Article 20.

Contrôle.

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le gestionnaire est tenu de fournir au ministre chargé de la construction et de l'habitation ou à son représentant, ou aux membres du corps de l'inspection générale de l'équipement, toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Fait à ..., le

Annexe de l'annexe 1 à l'article R. 353-161.

Tableau descriptif des parties privatives du foyer de ... géré par ... et faisant l'objet de la présente convention.

Nombre total de chambres : ...

Nombre total de lits : ...

Nombre de chambres/surface par chambre/numéro de chambre/numéro de lit :

- chambres individuelles :

- chambres à 2 ou 3 lits :

- chambres à 3 ou 4 lits :

Convention conclue entre l'Etat, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article L. 353-13 du code de la construction et de l'habitation portant sur les logements foyers visés par l'article L. 351-2 (5°) pour personnes âgées.

Art. Annexe 2 à l'article R353-161 ↔ *Entre les soussignés :*

Le ministre de l'environnement et du cadre de vie agissant au nom de l'Etat, en tant que ministre chargé de la construction et de l'habitation, et représenté par le préfet ; ... (1) représenté(e) par son président M. ..., autorisé à cet effet par délibération de son conseil d'administration, en date du ..., dénommé ci-après "le propriétaire" ; ... (2) représenté(e) par son président M. ... autorisé à cet effet par délibération de son conseil d'administration, en date du ..., dénommé ci-après, le gestionnaire", et agissant à ce titre en application de la convention de location en date du ... conclue avec le propriétaire et mise en conformité avec les dispositions de la présente convention par avenant en date du ... qui lui sont annexés, il a été convenu de ce qui suit :

(1) organisme d'habitation à loyer modéré ou société propriétaire du logement-foyer.

(2) Association gestionnaire du logement-foyer. Article 1er.

Objet de la convention.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties prévus par les articles L. 353-154 à L. 353-165 du *Code de la construction et de l'habitation*, pour le programme de ... :

Variante n° 1 : ayant bénéficié pour sa construction des financements définis à l'article R. 351-56 (1°) du *Code de la construction et de l'habitation*.

Variante n° 2 : amélioré ou acquis et amélioré après le 4 janvier 1977 dans les conditions définies à l'article R. 351-56 (2°) du code précité.

Variante n° 3 : construit après le 4 janvier 1977 dans les conditions définies à l'article R. 351-56 (3°) du code précité.

La signature de la présente convention conditionne pendant sa durée l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement dans les conditions définies dans le livre III, titre V (1ère partie) du code précité et ses décrets d'application. Article 2.

Description du programme.

La présente convention s'applique au programme répondant aux conditions suivantes :

2.1. - Description du ou des immeubles.

a) Locaux visés par la présente convention :

Surface totale du foyer :

Surface totale affectée à l'habitation :

- parties privatives (3) ;

- parties communes.

Elément de confort, notamment :

- modalités d'installation du chauffage ;

- modalités de distribution de l'eau et de l'électricité.

Garages et parkings (nombre et type).

Dépendances : nombre : ... ; surface :

Locaux affectés à usage collectif spécifique.

(3) Cf tableau annexé

b) Locaux auxquels ne s'appliquent pas la convention.

2.2. - Composition du programme.

Le tableau ci-annexé donne la composition du programme avant et après réalisation des travaux.

L'organisme s'engage à réaliser les travaux mentionnés à l'article 1er de la présente convention au plus tard le ... (4)

(4) Dans le cas de la variante n° 2 uniquement.

2.3. - Origine de propriété.

2.4. - Renseignements administratifs.

Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité.

Nature et modalités de financement : échéances restant à courir.

Article 2 bis (option) (1)

Ces travaux font l'objet d'un programme de réalisation qui se poursuit par ... tranche(s) annuelle(s) pendant ... mois ou année(s).

Les travaux concernant le logement-foyer faisant l'objet de la présente convention sont inscrits au programme annexé à la présente convention.

Ces travaux doivent conduire à mettre le logement-foyer en conformité totale avec les normes minimales d'habitabilité définies par arrêté interministériel, sous réserve des impératifs techniques tenant à la structure de l'immeuble.

(4) Dans le cas de la variante n° 2 uniquement.

Article 3.

Durée de la convention.

La présente convention prend effet à compter de sa signature. Elle est tenue à la disposition permanente des occupants dans un local ou logement-foyer. Cette information est mentionnée par affichage et de façon très apparente dans les parties communes dudit logement-foyer dès la signature de la convention.

Elle a une durée d'au moins un an et expire le 30 juin

Elle est renouvelée par tacite reconduction pour des périodes annuelles sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre partie, donnée par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de trois mois.

Article 4.

Obligations respectives du propriétaire et du bailleur relatives à la maintenance et l'entretien des locaux loués.

Variante n° 1 : si une convention de location a été conclue entre le propriétaire et le gestionnaire, les obligations respectives du propriétaire et du gestionnaire relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux loués sont celles définies dans cette convention.

Variante n° 2 : dans le cas où le propriétaire est gestionnaire direct, il est tenu en application des articles 606, 1719, 1720 et 1721 du Code civil de maintenir les locaux en bon état d'habitabilité et de faire exécuter toutes les réparations nécessaires qui sont à sa charge.

Pour permettre le contrôle de l'exécution des obligations définies ci-dessus, le gestionnaire (ou le propriétaire) s'engage à tenir au plus tard le ... un carnet d'entretien dans lequel seront consignés tous les renseignements sur les interventions d'entretien, de réparation ou d'amélioration faites ou à faire par lui sur l'immeuble.

Article 5.

Conditions d'attribution et d'occupation permanente du logement foyer.

Le gestionnaire s'engage à réserver le logement-foyer aux personnes âgées seules ou en ménage. Il s'engage également à ce que le logement-foyer soit progressivement occupé au moins pour ... p. 100 des lits par des personnes ou des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés par l'arrêté du 29 juillet 1977 pris en application de l'article R. 331-20 du Code de la construction et de l'habitation. Pour atteindre ce pourcentage, le gestionnaire s'engage à réserver par priorité les lits vacants aux personnes ou ménages susmentionnés.

Titre d'occupation.

Article 6.

Le gestionnaire s'engage à proposer aux occupants dans les lieux, à la date d'entrée en vigueur de la présente convention, un titre d'occupation dans les conditions définies à l'article 8 ci-dessous.

L'occupant dispose d'un délai d'un mois pour accepter ce titre d'occupation ; au terme de ce délai, les dispositions de la présente convention s'appliquent de plein droit, sous réserve des contrats en cours.

Article 7.

Le gestionnaire s'engage à proposer à tout candidat à un logement-foyer un titre d'occupation dans les conditions définies à l'article 8 ci-dessous.

Article 8.

Sous réserve des dispositions des articles 14 et 15 ci-dessous, le titre d'occupation est conclu pour une durée d'un mois, renouvelable par tacite reconduction, chaque fois pour une durée égale à ce qui est dessus indiqué, à la volonté du seul occupant dans la mesure où ce dernier exécute toutes les obligations stipulées par le titre d'occupation, en particulier celle de l'article 1728 du Code civil et dans la mesure où son état de santé est compatible avec les conditions d'accueil spécifiques du logement-foyer.

Au cours de chaque période mensuelle, l'occupant peut mettre fin à tout moment à son titre d'occupation sous réserve d'un préavis de huit jours donné par écrit. Lorsque le délai de préavis vient à expiration dans le courant d'un mois, le titre d'occupation produit effet jusqu'au dernier jour du mois.

Dans la mesure où l'état de santé de l'occupant lui impose une inoccupation temporaire de son logement, le renouvellement de son titre d'occupation ne peut être remis en cause.

Lorsque le titre d'occupation prévoit une clause résolutoire, il doit être stipulé expressément dans ce titre que la clause résolutoire ne produit effet qu'un mois après la date de notification, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Pendant ce même mois, le gestionnaire, à la demande de l'occupant, peut lui accorder pour le paiement de sa dette des délais dans les conditions de l'article 1244 du Code civil. Les effets de la clause résolutoire sont suspendus pendant le cours de ces délais.

Article 9.

A l'égard de l'occupant bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement, le gestionnaire s'engage, après constat de deux échéances consécutives impayées, à notifier à l'occupant défaillant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la poursuite du recouvrement de sa créance, ainsi que les conditions de résiliation du titre d'occupation et le risque de suspension du versement de l'aide personnalisée au logement. Si le titre d'occupation comporte une clause résolutoire, la résiliation ne peut intervenir qu'après examen du dossier par la section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat.

Article 10.

Ce titre doit préciser le numéro du logement attribué à chaque occupant, ainsi que toutes informations sur les conditions de vie collective.

Un inventaire des lieux doit être annexé au titre d'occupation.

Pour garantir l'exécution de ses obligations, l'occupant doit verser lors de l'entrée dans les lieux à titre de cautionnement une somme égale à un mois du montant de la redevance pratiquée. Cette somme lui sera restituée à son départ, après paiement de toutes les charges et prestations lui incombant et relevé de l'inventaire des lieux.

Article 11.

La part de la redevance mensuelle assimilable aux loyers et aux charges locatives acquittée par l'occupant ne doit pas excéder un maximum fixé à ... euros (1)

(1) par type de logement du programme conventionné.

Cette part de la redevance maximum évolue à compter du 1^{er} juillet de chaque année en fonction des règles suivantes : a) A concurrence de ... p. 100 de son montant en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E..

L'élément de référence est constitué par les variations de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. entre l'indice du quatrième trimestre précédant l'année de révision et l'indice du quatrième trimestre de l'année antérieure à l'année précédant l'année de révision.

b) A concurrence de ... p. 100 de son montant en fonction des variations du sous-indice "Combustible, énergie", intégré dans l'indice des prix à la consommation des ménages urbains (série France entière).

c) A concurrence de ... p. 100 de son montant en fonction des variations du sous-indice "Entretien logement".

L'élément de référence pris en compte en b et en c est constitué par les variations de chacun de ces sous-indices publiés par l'I.N.S.E.E. entre le sous-indice du mois de décembre précédant l'année de révision et le sous-indice du mois de décembre de l'année antérieure à l'année précédant l'année de révision.

La part de la redevance pratiquée est indexée à la même date et sur les mêmes bases que la part de la redevance maximum.

Elle peut, en outre, dans la limite de ce maximum être réajustée, chaque année le 1^{er} juillet. Cette part de la redevance peut également être réajustée en cas de modification des prestations fournies. Dans ce cas, cette modification fait l'objet d'un avenant au titre d'occupation. L'avenant s'applique de plein droit, sous réserve des contrats en cours.

Article 12.

La part de la redevance qui, contrepartie de l'occupation du logement, est assimilable au loyer et aux charges locatives et seule prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement, comporte les éléments suivants :

a) En ce qui concerne l'équivalence de loyer :

Les frais financiers annuels afférents à l'immeuble qui recouvrent le remboursement :

Des charges afférant à l'ensemble des emprunts contractés pour la construction, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration du foyer ;

Des frais généraux du propriétaire ;

De la provision pour grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil ;

Du montant de la prime d'assurance de l'immeuble.

Les frais de fonctionnement du foyer, à l'exclusion de ceux relatifs à l'amortissement du mobilier et au fonctionnement du centre de soins et au blanchissage, à savoir :

Frais de siège du gestionnaire ;

Frais fixes de personnel administratif ;

Provision pour gros entretien en application des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil et frais de personnel et de fourniture afférents à ces travaux ainsi que toutes dépenses de menu entretien au sens des articles 1754 et 1755 du Code civil.

b) En ce qui concerne l'équivalence de charges locatives : les charges récupérables correspondant à des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles au sens de l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948 prises en compte forfaitairement.

Elle est calculée, le 1^{er} juillet de chaque année, en prenant en compte à partir des éléments constitutifs de la redevance ceux correspondant au loyer et aux charges locatives tels que définis ci-dessus.

Article 13.

La redevance est payée par fraction mensuelle à terme échu. Le gestionnaire remet à l'occupant un document faisant clairement apparaître le montant de la redevance, le montant de l'équivalence de loyer et de charges locatives pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement, ainsi que le montant de cette aide.

Conditions d'exécution des travaux et relogement.

Article 14.

Lorsque le logement-foyer doit faire l'objet de travaux d'amélioration, le gestionnaire s'engage à en informer les occupants par voie d'affichage quinze jours avant le début des travaux.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire ou définitive des lieux, le gestionnaire en informe chaque occupant concerné.

Article 15.

En cas d'évacuation temporaire des lieux, le gestionnaire s'engage à mettre à la disposition des occupants, pendant la durée des travaux, un local correspondant à des conditions d'habitation au moins équivalentes.

A l'achèvement des travaux, l'occupant peut demander à réintégrer préférentiellement le logement-foyer amélioré.

Article 16.

Obligations à l'égard des organismes chargés du service de l'aide personnalisée au logement.

Afin de permettre la mise en place du tiers payant, le gestionnaire s'engage à l'égard du ou des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement :

A adresser dès son entrée en vigueur une photocopie de la présente convention à laquelle sont annexés :

D'une part, un tableau faisant apparaître la description des parties privatives (référence des lits et des chambres) ;

D'autre part, un tableau mentionnant les redevances pratiquées au 1^{er} juillet de chaque année et le montant de l'équivalence de loyer et de charges défini par lit selon le type de chambres.

Ce tableau est valable pour chaque exercice allant du 1^{er} juillet d'une année au 30 juin de l'année suivante.

Un nouveau tableau doit être adressé avant le 15 mai de chaque année, il est établi sur la base du montant de la redevance pratiquée et de l'équivalence de loyer et de charges applicables chaque 1^{er} juillet.

A signaler immédiatement tout départ d'occupant bénéficiant de l'aide personnalisée au logement ;

A prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la liaison avec les organismes liquidateurs afin de faciliter l'établissement et le dépôt des dossiers de demande d'aide personnalisée au logement ;

A fournir toute justification concernant le paiement de la redevance ; en cas de non-paiement de deux échéances consécutives, à en aviser immédiatement les organismes liquidateurs ainsi que la section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat en indiquant les démarches entreprises auprès de l'occupant défaillant.

Article 17 (option).

Contribution au F.N.H.

Le gestionnaire s'engage à verser au fonds national de l'habitation, pendant la durée de la convention, une somme calculée selon les modalités suivantes :

Article 18.

Résiliation.

En cas d'inexécution par le gestionnaire de ses engagements contractuels, telle que faute grave à l'égard des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, l'administration, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet après un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Il sera fait application des dispositions prévues à l'article R. 353-164 du [Code de la construction et de l'habitation](#).

Pour les occupants dans les lieux à la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, la redevance est celle fixée par la convention, diminuée de l'aide personnalisée au logement, prise en charge désormais par le gestionnaire.

Article 19.

Sanctions.

En application de l'article R. 353-154 du [Code de la construction et de l'habitation](#), en cas de non-respect des obligations d'information à l'égard des occupants ainsi qu'à l'égard des organismes chargés de la liquidation de l'aide personnalisée au logement et après mise en demeure par lettre recommandée, demeurée sans effet pendant un délai de six mois, le gestionnaire s'engage à verser au fonds national de l'habitation une somme égale à ... p. 100 du montant des redevances annuelles dues au titre de la présente convention.

Article 20.

Contrôle.

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le gestionnaire est tenu de fournir au ministre chargé de la construction et de l'habitation ou à son représentant, ou aux membres du corps

de l'inspection générale de l'équipement, toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Fait à ..., le

Annexe de l'annexe 2 à l'article R. 353-161.

Tableau descriptif des parties privatives du foyer de ... géré par ... et faisant l'objet de la présente convention.

Nombre total de logements : ...

Nombre de logements/surface par logement/numéro des logements :

- logements de type I (1) :

- logements de type I bis :

- logements de type II :

(1) Utilisés comme chambres de dépannage.

Convention type A.P.L. : résidences sociales.

Art. Annexe I à l'article R353-165-2 → Conclue entre l'Etat, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article L. 353-2 du *Code de la construction et de l'habitation*, et portant sur les logements-foyers dénommés résidences sociales, visés aux articles L. 351-2 (5°) et R. 351-55 de ce code.

Entre les soussignés :

Le ministre chargé du logement agissant au nom de l'Etat et représenté par le préfet ;
représenté par son président, M. ..., autorisé à cet effet par délibération de son conseil d'administration en date du ..., dénommé ci-après "le propriétaire" (1) (2) ;

représenté par son président, M. ..., autorisé à cet effet par délibération de son conseil d'administration en date du ..., dénommé ci-après le "gestionnaire", et agissant à ce titre en application du contrat de location conclu avec le propriétaire ;

Vu l'objet de la résidence sociale tel que défini à l'annexe I ;

Vu l'agrément délivré par le préfet en date du ... à ... au gestionnaire pour assurer la gestion de résidences sociales (annexe II) ;

Vu le contrat de location (3) en date du ... conclu entre le propriétaire et le gestionnaire ;

Vu le budget prévisionnel de fonctionnement et l'accord de principe de ... (4) en date du ... ;

Vu la description du programme et des travaux prévus (annexe III) ;

il a été convenu ce qui suit :

Article 1er.

Objet de la convention.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties prévus par les articles R. 353-165 à R. 353-165-12 du *Code de la construction et de l'habitation*, pour la résidence sociale de

La présente convention s'applique au programme décrit en annexe III.

La signature de la présente convention conditionne, pendant sa durée, l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement dans les conditions définies dans le livre III, titre V (1ère partie), du code précité et de ses décrets d'application.

Article 2.

Objet de la résidence sociale.

Parmi les personnes éprouvant des difficultés particulières au sens de l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, le gestionnaire s'engage à loger (5) :

L'annexe I précise ces engagements ainsi que l'ensemble des actions menées au bénéfice des résidents.

Les personnes ou les familles accueillies dans la résidence sociale sont dénommées résidents.

Article 3.

Conditions d'attribution.

Les conditions d'attribution des locaux à usage privatif ou lits de la résidence sociale obéissent aux règles définies par l'article L. 441-1 du *Code de la construction et de l'habitation*.

La part des locaux à usage privatif ou lits réservés par le préfet est fixée à ... p. 100 du total des locaux à usage privatif ou lits de la résidence sociale, indépendamment d'éventuelles réservations conventionnelles (facultatif).

Variante 1 : les modalités de gestion de ces réservations sont les suivantes :

Variante 2 : les modalités de choix des personnes accueillies sont les suivantes :

Article 4.

Plafonds de ressources.

Le gestionnaire s'engage à ce que les personnes ou familles entrant dans les locaux, lors de la mise en service et au fur et à mesure des vacances, disposent de ressources annuelles n'excédant pas le plafond déterminé dans les conditions prévues par l'article **R. 331-12** (première phrase) du **Code de la construction et de l'habitation** (6).

Lorsque l'opération bénéficie d'une subvention de l'Etat au taux majoré prévue au 2° de l'article **R. 331-15** du **Code de la construction et de l'habitation** en faveur des populations rencontrant des difficultés particulières, le gestionnaire s'engage en outre à ce que 75 p. 100 des personnes ou familles entrant dans les locaux, lors de la mise en service et au fur et à mesure des vacances, disposent de ressources annuelles n'excédant pas les plafonds applicables aux logements mentionnés au deuxième alinéa de l'article **R. 331-1** du **Code de la construction et de l'habitation**.

Article 5.

Durée de la convention.

La présente convention prend effet à compter de sa signature.

Elle est conclue pour une durée de ... ans (7).

Elle expire le 30 juin.

Elle est renouvelable par tacite reconduction pour des périodes triennales, sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre partie, donnée par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de six mois avant sa date d'expiration.

Pendant la durée prévue ci-dessus, le préfet est tenu informé des modifications apportées au contrat de location conclu entre le propriétaire et le gestionnaire de la résidence sociale. Ces modifications ne peuvent conduire à remettre en cause les engagements pris dans la présente convention.

Article 6.

Suivi de l'exécution de la convention.

Chaque année, au 15 mai, le gestionnaire adresse au préfet un bilan d'occupation et d'action sociales, le tableau des redevances pratiquées mentionné à l'article 21 de la présente convention, la comptabilité relative à la résidence sociale pour l'année précédente, un budget prévisionnel de fonctionnement pour l'année en cours et les éventuels avenants au contrat de location propriétaire/gestionnaire et autres pièces visées dans la présente convention. Le gestionnaire doit être en mesure de justifier au préfet le montant de la part de l'équivalence de loyer et de charges locatives récupérables au vu de ces documents. Il en adresse copie au propriétaire.

Au vu de ces pièces et au regard des engagements pris dans la présente convention, le préfet peut faire des observations à l'adresse du gestionnaire avec copie au propriétaire.

En cas de non-respect de ces engagements, les sanctions prévues à l'article 22 sont mises en oeuvre.

Article 7.

La redevance totale.

Le tableau issu de la comptabilité de la résidence sociale et prévu à l'article 21 de la présente convention mentionne les redevances prévisionnelles totales, le montant de l'équivalence de loyer et de charges locatives récupérables ainsi que la liste et le montant des différentes prestations telles que précisées dans l'article 10. Ce tableau est établi, au **1er** juillet de chaque année, par lit selon le type de chambre ou de logement. Il est communiqué au préfet au moment de la signature de la présente convention.

Article 8.

Part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives.

La part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables et seule prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement correspond aux éléments suivants :

I. - En ce qui concerne l'équivalence du loyer : la participation du résident aux charges financières annuelles afférentes à l'immeuble recouvrent :

a) Le remboursement :

- des charges afférentes à l'ensemble des dépenses effectuées pour la construction, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration de la résidence sociale ;
- des frais généraux du propriétaire ;
- de la provision pour grosses réparations au sens de l'article **606** du **Code civil** ;
- le montant de la prime d'assurance de l'immeuble ;
- la taxe foncière sur la propriété bâtie.

b) Les frais de fonctionnement relatifs à la résidence sociale, à savoir :

- frais de siège du gestionnaire ;
- frais fixes de personnel administratif ;
- toutes dépenses de menu entretien au sens des articles 1754 et 1755 du Code civil ;
- provision pour gros entretien en application des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil et frais de personnel et fournitures afférents à ces travaux.

En sont exclus les frais relatifs à l'amortissement du mobilier.

II. - L'élément équivalent aux charges locatives récupérables, sommes accessoires au loyer principal, et pris en compte forfaitairement, est exigible en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;
- du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le résident profite directement.

En sont exclues les dépenses relatives à l'amortissement du mobilier, à l'action socio-éducative et au service de blanchissage.

L'annexe IV précise la liste de ces charges.

Article 9.

Maxima applicables à la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables.

La part de la redevance mensuelle, assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables, acquittée par le résident, hors dépenses liées aux prestations facultatives au sens de l'article 10 de la présente convention, ne doit pas excéder un maximum qui est fixé, en francs par lit et par type de chambre ou de logement, à (8) ;

Ce maximum applicable à la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables évolue à compter du 1^{er} juillet de chaque année en fonction des règles suivantes :

a) A concurrence de 60 p. 100 de son montant en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.

L'élément de référence est constitué par les variations de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. entre l'indice du quatrième trimestre précédant l'année de révision et l'indice du quatrième trimestre de l'année antérieure à l'année précédant l'année de révision ;

b) A concurrence de 15 p. 100 de son montant en fonction des variations du sous-indice "chauffage, éclairage" intégré dans l'indice des prix à la consommation pour l'ensemble des ménages ;

c) A concurrence de 25 p. 100 de son montant en fonction des variations du sous-indice "services d'entretien".

L'élément de référence pris en compte en b et en c est constitué par les variations de chacun des sous-indices publiés par l'I.N.S.E.E. entre le sous-indice de la moyenne annuelle précédant l'année de révision et le sous-indice de la moyenne annuelle de l'année antérieure à l'année précédant l'année de révision.

La part de la redevance pratiquée est indexée sur ces bases dans la limite de la redevance maximum.

Cette redevance peut, en outre, dans la limite de ce maximum et après que le gestionnaire aura recueilli l'avis du préfet, être réajustée chaque année le 1^{er} juillet en cas d'amélioration notable du service rendu.

Article 10.

Prestations annexes/services collectifs.

Les prestations annexes automatiquement intégrées dans la redevance sont les suivantes (9) :

Les prestations annexes auxquelles le résident a accès à titre gratuit sont les suivantes (10) :

Hormis les prestations visées ci-dessus, les autres prestations sont facultatives et mentionnées comme telles dans le titre d'occupation et dans l'annexe I.

Elles font l'objet d'un paiement distinct.

Article 11.

Modalités de paiement de la redevance.

La redevance est payée par fraction mensuelle à terme échu. Le gestionnaire remet au résident un document faisant clairement apparaître le montant de la redevance, le montant de l'équivalence de loyer et de charges locatives récupérables pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement, ainsi que le montant de cette aide. Le montant des prestations annexes intégrées à la redevance, telles que précisées à l'article 10 ci-dessus, doit y apparaître clairement.

Les prestations non comprises dans la redevance doivent faire l'objet d'une quittance détaillée et séparée.

Article 12.

Dépôt de garantie.

Le gestionnaire peut demander au résident un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à un mois de la redevance. Il est restitué au moment de la restitution des clefs par le résident, déduction faite, le cas échéant, des sommes dues au gestionnaire sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Le montant du dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du résident. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au résident, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du résident. En aucun cas, il ne peut être demandé une avance.

Article 13.

Information des résidents.

Le gestionnaire doit tenir à disposition des résidents toute information sur les prestations de logement ou annexes au logement, ou sur les conditions financières de leur accueil dans la résidence sociale.

La présente convention est tenue à la disposition permanente des résidents de la résidence sociale et accessible à tout moment. Cette information est mentionnée par affichage, et de façon très apparente, dans les parties communes de ladite résidence sociale dès la signature de la convention.

Le gestionnaire s'engage à tenir à la disposition des résidents ou des entrants les notices d'information relatives à l'aide personnalisée au logement.

Article 14.

Règlement intérieur. Un règlement intérieur de la résidence sociale, conforme aux dispositions de la présente convention relatives au titre d'occupation, est établi par le gestionnaire ; une copie en est transmise au préfet.

Article 15.

Titre d'occupation.

Le gestionnaire s'engage à proposer aux résidents dans les lieux à la date d'entrée en vigueur de la présente convention ainsi qu'à tout entrant dans la résidence sociale un titre d'occupation établi par écrit, dans les conditions définies à l'article 16 ci-dessous, cosigné par les deux parties.

Ce titre d'occupation doit comporter les précisions suivantes :

- a) Sa date de prise d'effet et sa durée ;
- b) Le rappel des conditions spécifiques d'accueil de la résidence sociale définies à l'annexe I et du respect de l'article 1728 du **Code civil** (les locaux loués à usage privatif sont considérés comme le domicile du résident) ;
- c) La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le résident a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des locaux et équipements de la résidence sociale qui font l'objet d'un usage commun ;
- d) Les obligations relatives à l'occupation personnelle et effective des locaux qui lui ont été désignés ;
- e) Les obligations réciproques en cas d'absence prolongée ;
- f) Le montant de la redevance totale, la part de celle-ci assimilable aux loyer et charges locatives récupérables, la part de celle-ci correspondant aux prestations annexes et les modalités de paiement ainsi que les conditions d'évolution de chacun de ces éléments ;
- g) Le cas échéant, l'énumération des prestations annexes, y compris l'inventaire des meubles fournis, en distinguant celles qui sont facturées au locataire à travers la redevance et celles dont la facturation est liée à un usage facultatif mais effectif ;
- h) Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu ;
- i) Les clauses résolutoires définies à l'article 17 ci-dessous.

Le résident déjà dans les lieux dispose d'un délai d'un mois pour accepter ce titre d'occupation ; au terme de ce délai, les dispositions de la présente convention s'appliquent de plein droit, sous réserve des contrats en cours.

La signature du titre d'occupation vaut acceptation par le résident du règlement intérieur joint à ce titre.

En cas de changement de gestionnaire, de résiliation ou de dénonciation de ladite convention, le titre d'occupation est opposable de plein droit à tout nouveau gestionnaire.

Article 16.

Durée du titre d'occupation.

Le titre d'occupation est conclu pour une durée d'un mois, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes de même durée, à la volonté du seul résident dans les limites des conditions d'accueil spécifiques de la résidence sociale précisées à l'article 2 et dans l'annexe I, et dans la mesure où ce dernier exécute toutes les obligations stipulées par le titre d'occupation, notamment celles découlant de l'article 1728 du **Code civil**.

Au cours de chaque période mensuelle, le résident peut mettre fin à tout moment à son titre d'occupation, sous réserve d'un délai de préavis de huit jours donné par écrit.

Pendant ce même mois, le gestionnaire, à la demande du résident, peut lui accorder pour le paiement de sa dette des délais dans les conditions de l'article 1244 du Code civil. Ce délai suspend la résiliation du titre d'occupation.

Article 17.

Résiliation du titre d'occupation.

Le gestionnaire ne peut résilier le titre d'occupation que pour l'un des motifs suivants :

- inexécution par le résident de l'une des obligations lui incombant au regard du titre d'occupation ou manquement grave ou répété au règlement intérieur ; la résiliation du titre d'occupation ne produit effet qu'un mois après la date de notification par lettre recommandée avec accusé de réception ;

- fait pour le résident de ne plus remplir les conditions d'admission dans la résidence sociale telles qu'elles sont définies à l'article 2 et par l'annexe I ; le gestionnaire doit alors informer individuellement les résidents concernés par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de trois mois francs ; le titre est résilié de plein droit lorsqu'une proposition de relogement correspondant à la situation des résidents leur a été faite ;

- cessation totale de l'activité de la résidence ; le gestionnaire doit alors reloger les résidents qui doivent être prévenus par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois auparavant ; les conditions de ces relogements seront déterminées en accord avec le préfet ou son représentant.

Article 18.

La maintenance et l'entretien des locaux loués.

Les locaux seront maintenus en bon état de fonctionnement au moyen d'une politique de provisionnement pour gros travaux et grosses réparations et d'un programme de travaux adaptés à la vocation de la résidence sociale.

Variante n° 1 (11) : les obligations respectives du propriétaire et du gestionnaire relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux sont celles définies dans le contrat de location.

Variante n° 2 (12) : le propriétaire est tenu, en application des articles 606, 1719, 1720 et 1721 du Code civil, de maintenir les locaux en bon état d'habitation et de faire exécuter les réparations nécessaires qui sont à sa charge.

Article 19.

Exécution de travaux.

Lorsque la résidence sociale doit faire l'objet de travaux d'amélioration, le gestionnaire doit informer les résidents par voie d'affichage, un mois au moins avant le début des travaux, de la nature du projet, de la nécessité éventuelle de relogements provisoires et des augmentations prévisionnelles de redevance et de charges nettes.

Si la durée des travaux nécessite l'évacuation temporaire des résidents, le gestionnaire est tenu de les reloger temporairement et, en cas de diminution des capacités d'accueil, le gestionnaire doit trouver des solutions de relogement. Les modalités de ces relogements seront déterminées en accord avec le préfet ou son représentant. Elles devront, en tout état de cause, être équivalentes à leurs conditions de logement avant travaux. A l'achèvement des travaux, le résident peut demander à réintégrer préférentiellement la résidence sociale améliorée.

Un mois avant la date d'achèvement des travaux, le gestionnaire notifie, par lettre recommandée avec accusé de réception aux résidents dans les lieux ou réintégrés à la suite d'un relogement temporaire, le montant de la nouvelle redevance applicable de plein droit dès l'achèvement des travaux.

Article 20.

Dispositions spécifiques en cas d'impayés.

En application de l'article R. 351-64 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge, son cas est soumis à la section départementale des aides publiques au logement (S.D.A.P.L.) du conseil départemental de l'habitat (C.D.H.) par le gestionnaire percevant l'aide personnalisée au logement pour son compte. L'impayé est constitué soit lorsque trois termes nets consécutifs sont totalement impayés, soit lorsque le résident est débiteur à l'égard du gestionnaire d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut de la redevance.

A l'égard du résident bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement, le gestionnaire s'engage à poursuivre par tous les moyens le recouvrement de sa créance, dès lors qu'un impayé est constitué au sens de l'alinéa ci-dessus, en lui notifiant, par lettre recommandée avec accusé de réception, le montant de cette créance ainsi que les conditions de résiliation du titre d'occupation et le risque de suspension du versement de l'aide personnalisée au logement ; cette suspension ne peut intervenir que sur décision de la section départementale des aides publiques au logement.

Article 21.

Obligations à l'égard des organismes chargés du service de l'aide personnalisée au logement.

Le gestionnaire s'engage à l'égard du ou des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement :

- à adresser, dès son entrée en vigueur, une photocopie de la présente convention, des documents qui y sont visés ainsi que de ses annexes ;
- à adresser un tableau faisant apparaître la description des parties privatives (références des lits et chambres) ;
- à adresser un tableau mentionnant les redevances pratiquées au 1^{er} juillet, les redevances prévisionnelles totales, le montant de l'équivalence de loyer et de charges par lit correspondant à la liste des locaux d'habitation fournie à l'annexe III ainsi que le montant des différentes prestations précisées à l'article 10 ; ce tableau est valable pour chaque exercice allant du 1^{er} juillet d'une année au 30 juin de l'année suivante ; un nouveau tableau doit être adressé avant le 15 mai de chaque année : il est établi sur la base du montant de la redevance pratiquée et de l'équivalence de loyer et de charges applicables chaque 1^{er} juillet ;
- à signaler immédiatement tout départ de résident bénéficiant de l'aide personnalisée au logement ;
- à prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la liaison avec les organismes liquidateurs afin de faciliter l'établissement et le dépôt des dossiers de demande d'aide personnalisée au logement ;
- à fournir toutes justifications concernant le paiement de la redevance ; en cas d'impayé constitué au sens de l'article 20, à en aviser immédiatement les organismes liquidateurs ainsi que la section départementale des aides publiques au logement en indiquant les démarches entreprises auprès du résident défaillant ; à fournir aux organismes liquidateurs, pour le 15 mai, la liste des bénéficiaires non à jour de leurs obligations, en indiquant la date à laquelle la section départementale des aides publiques au logement a été saisie et en certifiant que la liste fournie est exhaustive ou que, le cas échéant, tous les bénéficiaires sont à jour.

Article 22.

Sanctions.

En cas de non-respect par le gestionnaire des engagements prévus au titre de la présente convention et après que l'intéressé aura été mis en demeure par lettre recommandée avec avis de réception de présenter dans un délai de deux mois ses observations sur les griefs retenus à son encontre, le préfet peut retirer l'agrément prévu à l'article R. 353-165-1 (1°) du [Code de la construction et de l'habitation](#).

Entre la notification de la décision de retrait d'agrément et la date d'effet de cette décision, un avenant à la présente convention est signé avec un nouveau gestionnaire bénéficiant d'un agrément.

Article 23.

Contrôle.

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le gestionnaire et le propriétaire sont tenus de fournir aux ministères chargés du logement et des affaires sociales ou aux membres des corps d'inspection générale relevant de ces ministères, toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Fait à ..., le

(1) Association gestionnaire de la résidence sociale.

(2) Sauf dans le cas où le propriétaire est gestionnaire direct.

(3) A joindre dès que possible en annexe à la convention.

(4) Doivent figurer en annexe à la convention les pièces justifiant l'accord de principe des principaux partenaires au financement du fonctionnement de la résidence sociale.

(5) Les étudiants en situation de rupture sociale et familiale peuvent, à titre exceptionnel, avoir accès à un nombre de places très minoritaires.

(6) Dans la limite de 25 p. 100 des places disponibles, le préfet peut accorder une dérogation à cette disposition au bénéfice des personnes ou familles confrontées à des difficultés spécifiques d'accès au logement.

(7) La durée est au moins égale à la durée du prêt principal accordé par la C.D.C. ou le C.F.F. et ne peut être inférieure à neuf ans.

(8) Se référer au tableau par lit et par type de chambre ou de logement mentionné à l'annexe III.

(9) Les prestations auxquelles le résident a accès sont décrites, par exemple : laverie automatique si libre usage.

(10) Les prestations auxquelles le résident a accès sont décrites, par exemple : action d'aide à l'insertion, accompagnement social.

(11) Si le propriétaire et le gestionnaire sont deux organismes distincts.

(12) Dans le cas où le propriétaire est gestionnaire direct.

Résidence sociale de

Art. Annexe II à l'article R353-165-2 ➡ Cette annexe a pour objet de préciser le projet de la résidence sociale. Aussi, les éléments ci-dessous constituent un exemple des items nécessaires, lesquels devront faire, en fonction des projets locaux et des financements accordés, l'objet de précisions particulières.

Désignation de la résidence sociale :

Objet de la résidence sociale :

Préciser, parmi les personnes ayant des difficultés particulières d'accès au logement au sens de l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, les personnes ou familles qui seront accueillies dans la résidence sociale objet de la présente convention ainsi que les situations particulières auxquelles la résidence a vocation à répondre ;

Préciser si des actions spécifiques sont prévues pour le relogement et l'accompagnement social, notamment si la résidence sociale a pour vocation d'accueillir les populations prioritaires au sens de l'article 4 de la loi du 31 mai 1990.

Conditions spécifiques d'accueil (s'il y a lieu) :

Durée maximale de l'accueil et conditions de son renouvellement ;

Conditions d'admission dans la résidence sociale ;

Modalités d'accès à la résidence sociale :

Modalités de proposition et de désignation des résidents ;

Organismes ou instances locales pouvant proposer des résidents ;

Existence éventuelle d'une instance locale de concertation sur les attributions.

Action sociale liée à l'accueil dans la résidence sociale (s'il y a lieu) :

Actions à caractère social ;

Action spécifique pour l'insertion par le logement ;

Projet de relogement (s'il y a lieu) :

Modalités de recours aux actions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et aux aides du fonds de solidarité pour le logement ;

Modalités de recours aux dispositifs locaux pour l'attribution de logements sociaux ;

Modalités de relogement au moyen de conventions éventuelles passées avec des bailleurs.

Agrément pour la gestion de résidence sociale.

Art. Annexe III à l'article R353-165-2 ➡ L'agrément peut avoir plusieurs dimensions, c'est-à-dire s'appliquer soit à l'échelon départemental, soit pour une opération déterminée, soit pour certains types de structures en fonction des financements accordés et des populations visées.

Département :

Bénéficiaire :

Objet :

- assurer la gestion de résidences sociales dans le département ;

- être signataire de conventions A.P.L. Résidence sociale ;

Fondements :

- capacité à assurer une gestion locative assurant le maintien en bon état de fonctionnement des résidences ;

- capacité à mener, conjointement avec le propriétaire, une gestion patrimoniale assurant la pérennité des résidences ;

- capacité à assurer, le cas échéant, une gestion sociale adaptée à la situation des résidents ;

- le cas échéant, capacité à participer aux actions de relogement et d'accompagnement social liées au logement pour les résidents.

Durée :

- indéterminée.

Résiliation :

- à la demande du bénéficiaire ou sur décision motivée du préfet.

Description de la résidence sociale de

Art. Annexe IV à l'article R353-165-2 ↔ I. - Désignation du ou des immeubles.

II. - Nature du programme conventionné.

Variante 1 : le programme est conventionné en application de l'article R. 351-56 du *Code de la construction et de l'habitation*.

Variante 1 bis : le programme est conventionné en application de l'article L. 351-2, 5° (cf. art. 18 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990) : il s'agit d'une résidence sociale hébergeant à titre principal des jeunes travailleurs.

Variante 2 : le programme est amélioré au moyen :

- d'une subvention de l'Etat pour l'amélioration des logements sociaux prévue par l'article R. 323-1 du *Code de la construction et de l'habitation* (PALULOS) ;

- de financements issus de la fraction de la participation des employeurs à l'effort de construction réservée par priorité au logement des travailleurs immigrés et de leurs familles ;

- de subventions du ministère chargé de la santé ;

et conventionné en application de l'article R. 351-56 (2°).

Variante 2 bis : le programme est acquis et amélioré ou acquis sans obligation minimale de travaux au moyen :

- d'une subvention ou un prêt prévu à l'article R. 331-1 du *Code de la construction et de l'habitation* (P.L.A.-C.F.F. ou P.L.A.-C.D.C. acquisition-amélioration ou P.L.A. mentionnés au 2° de l'article R. 331-15 du *Code de la construction et de l'habitation*) ;

- de financements issus de la participation des employeurs à l'effort de construction réservée par priorité au logement des travailleurs immigrés et de leurs familles ;

- de subventions du ministère chargé de la santé,

et conventionné en application de l'article R. 351-56 (2°).

Variante 3 : le programme est construit au moyen ;

- d'une subvention ou d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du *Code de la construction et de l'habitation* (P.L.A.-C.F.F. ou P.L.A.-C.D.C. ou P.L.A. mentionnés au 2° de l'article R. 331-15 du *Code de la construction et de l'habitation*) ;

- de subventions du ministère chargé de la santé,

et conventionné en application de l'article R. 351-56 (3°).

III. - Composition du programme.

A. - Surface habitable totale :

B. - Locaux auxquels s'applique la présente convention :

1. Surface habitable totale (en mètres carrés) ;

2. Surface habitable totale des parties privatives (en mètres carrés) ;

Se décomposant comme suit :

Nombre total de logements :

Nombre total de chambres :

Nombre total de lits :

Type de locaux, surface habitable par local, nombre, numéro du local, nombre de lits, chambres et logements.

3. Surface totale des locaux à usage collectif (en mètres carrés) ;

Se décomposant comme suit :

type de local, surface habitable, nombre.

4. Dépendances (nombre et surface) :

5. Garages et parking (nombre et type) :

C. - Locaux auxquels ne s'appliquent pas la convention (1).

IV. - Origine de propriété.

V. - Renseignements administratifs.

A. - Permis de construire ou déclaration de construction.

B. - Modalités de financement de l'opération au titre de laquelle la présente convention est signée (2) :

Financement principal ;

Date d'octroi du prêt ;

Numéro du prêt ;

Durée ;

Financement complémentaire ;

Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité.

C. - Historique des financements publics dont le programme a bénéficié depuis sa construction.

Fait à ..., le

(1) Exemple : logement de fonction.

(2) Renseignements à compléter dès que les décisions de financement sont intervenues.

Charges locatives récupérables.

Art. Annexe V à l'article R353-165-2 → Cette annexe a pour objet de préciser la liste des charges récupérables prévues à l'article 8-II de la convention.

Pour l'application de l'article 8-II de la présente convention :

a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses.

b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales.

c) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant.

d) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un employé d'immeuble, les dépenses correspondant à sa rémunération sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.

e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

Liste des charges récupérables :

I. - Ascenseurs et monte-charges.

1. Dépenses d'électricité ;

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

Visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;

Examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;

Nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;

Dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;

Tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

De la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photoélectrique) ;

Des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;

Des balais du moteur et fusibles.

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privés et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris à la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs.

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du Code de la santé publique.

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

Nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;

Entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;

Graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;

Remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;

Entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;

Vérification et entretien des régulateurs de tirage ;

Réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;

Purge des points de chauffage ;

Frais de contrôles de combustion ;

Entretien des épurateurs de fumée ;

Opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage des chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;

Conduite du chauffage ;

Frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;

Entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;

Contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;

Vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;

Nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;

Vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

Réparation de fuites sur raccords et joints ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;

Rodage des sièges de clapets ;

Menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;

Recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

Réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;

Vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;

Dépannage ;

Contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;

Vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;

Réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;

Contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;

Contrôle des groupes de sécurité ;

Rodage des sièges de clapets des robinets ;

Réglage des mécanismes de chasse d'eau.

b) Menues réparations :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;

b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant :

ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

Les allées, aires de stationnement et abords ;

Les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;

Les aires de jeux ;

Les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;

Entretien du matériel horticole ;

Remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardin et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisance ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. Fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

Abonnements des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail ;

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères ;

Taxe de balayage.

(1) Si le programme faisait antérieurement l'objet d'une convention A.P.L. en application de l'article L. 351-2 (5°) du [Code de la construction et de l'habitation](#), mentionner les références de la précédente convention.

(2) Rayer les mentions inutiles.

(3) Exemple : logement de fonction.

(4) Etablie conformément à l'article 3 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié précité.

(5) Renseignements à compléter dès que les décisions de financements sont intervenues.

Convention conclue en application des articles L. 351-2 (3°) et R. 353-167 du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et les personnes physiques bénéficiaires d'un prêt aidé par l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements en accession à la propriété et mentionnées à l'article R. 331-41 (3°).

Art. Annexe I à l'article R353-166 → Le préfet de ... agissant au nom de l'Etat et ... (personne physique identifiée conformément aux dispositions de l'article 5 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière) dénommé ci-après le bailleur sont convenus de ce qui suit :

Article 1er.

Objet de la convention.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties prévues par les articles L. 353-1 à L. 353-12 du *Code de la construction et de l'habitation* pour le logement financé à l'aide d'un prêt à l'accession à la propriété et situé à ...

La description du logement figure dans le document joint à la présente convention.

Article 2.

Durée de la convention.

La présente convention est conclue pour une durée de neuf ans. Toutefois, elle est prorogée du délai nécessaire pour atteindre le 30 juin, suivant sa date d'expiration.

Elle expire le 30 juin.

Article 3.

Loyer.

Le loyer pratiqué par le bailleur, dont la valeur est fixée par mètre carré de surface habitable, ne doit pas excéder le loyer maximum qui est fixé à ... F annuels le mètre carré.

Cette surface est calculée conformément aux dispositions de l'article R. 111-2 du *Code de la construction et de l'habitation*.

Ce loyer maximum est révisable chaque année, le 1^{er} juillet, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

Dans la limite du loyer maximum tel que défini ci-dessus et des dispositions prises en application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le loyer pratiqué :

1° Peut être révisé chaque année le 1^{er} juillet au cours de la période triennale en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente ;

2° Peut être réajusté à l'expiration de chaque contrat de location ; ce réajustement est applicable le 1^{er} juillet suivant la date d'expiration du contrat de location. Le bailleur doit informer le locataire de tout réajustement du loyer pratiqué au moins un mois avant la date d'échéance.

Article 4.

Obligations des parties.

Les parties s'engagent à respecter les obligations de portée générale reproduites en annexe à la présente convention. Le bailleur reconnaît avoir pris connaissance de cette annexe et reconnaît qu'une copie lui a été remise.

Document prévu à l'article 1er de l'annexe à l'article R. 353-166 du code de la construction et de l'habitation.

Art. Annexe II à l'article R353-166, art. 1 ➡ I. - Description du logement :

1° surface habitable ;

2° dépendances ;

3° garage ou parking affecté au logement.

II. - Origine de propriété (établie conformément à l'article 3 du décret modifié n° 55-22 du 4 janvier 1955).

III. - Renseignements administratifs :

1° permis de construire ou déclaration de construction.

2° modalités de financement (Renseignements à compléter dès que les décisions définitives de financement sont intervenues).

- financement principal :

- date d'octroi du prêt :

- n° du prêt :

- durée :

- financement complémentaire :

Fait à ..., le

Art. Annexe III à l'article R353-166 ➡ Article 1er.

Engagements de portée générale applicable au logement.

Le logement conventionné est soumis aux dispositions de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, sous réserve des dispositions de l'article 75 (3°) de ladite loi.

Article 2.

Le logement doit être loué nu à des personnes physiques à titre de résidence principale et occupé au moins huit mois par an. Il ne peut faire l'objet de sous-location sauf au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes.

Le logement est loué à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé dans les conditions prévues par l'article R. 331-42 du *Code de la construction et de l'habitation*.

Article 3.

La convention se renouvelle pour des périodes triennales, sous réserve de dénonciation par l'une ou l'autre des parties.

Si la dénonciation émane du bailleur, elle fait l'objet d'un acte authentique (acte notarié ou par ministère d'huissier de justice) notifié six mois avant l'expiration de la convention ; si elle émane de l'Etat, elle fait l'objet d'un acte administratif notifié dans le même délai.

Article 4.

Le bailleur qui désire exercer son droit de reprise du logement à la date d'expiration de la convention, doit, six mois avant cette date, notifier son intention au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 5.

La présente convention peut être révisée à la demande de l'une ou l'autre des parties. Les frais de publication sont pris en charge par la partie qui sollicite la révision.

Article 6.

Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est tenu de lui remettre une copie de la convention.

Article 7.

En cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements contractuels tels que non-respect du loyer maximum ou faute grave à l'égard des organismes chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement, l'administration, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet pendant un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 relatives au maintien des locataires dans les lieux, le loyer étant celui fixé par la convention diminué de l'aide personnalisée au logement désormais prise en charge par le bailleur.

Le bailleur s'engage dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive à la notifier aux locataires et aux organismes payeurs concernés.

Article 8.

En cas de dissimulation ou fraude pour imposer ou tenter d'imposer au locataire un loyer dépassant le prix fixé par la convention, le bailleur sera passible des sanctions pénales prévues à l'article L. 353-10 du code précité, sans préjudice de l'application de l'article 70 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982.

Article 9.

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur est tenu de fournir au préfet les informations et les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 10.

Le préfet s'assure de la publication de la convention au fichier immobilier ou de son inscription au livre foncier.

Article 11.

La convention s'applique de plein droit à tout nouveau propriétaire en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des logements conventionnés.

Article 12.

Le logement conventionné doit être maintenu à usage locatif pendant la durée de la convention.

Toutefois, en cas de vacance du logement, le bailleur peut occuper le logement ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

L'occupation doit être exclusivement à titre de résidence principale.

Si le logement devient à nouveau vacant avant la date d'expiration de la convention, le bailleur, qui a exercé son droit de reprise, doit le relouer dans les conditions définies par la convention.

Article 13.

Le bailleur s'engage à proposer à tout candidat locataire un contrat de location conforme à la convention, auquel est jointe une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement.

Article 14.

Le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans. Toutefois, s'il est conclu avant le 30 juin suivant le troisième anniversaire de la prise d'effet de la convention, sa durée est égale à la période restant à courir jusqu'à la date du 30 juin mentionnée ci-dessus.

Pendant la durée de la convention, sous réserve du respect des obligations définies par l'article 18 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982, le contrat de location se renouvelle pour des périodes triennales, sauf refus du locataire notifié selon la procédure définies par l'article 15 ci-dessous.

En cas de vacance intervenant au cours du contrat de location, le nouveau locataire est substitué de plein droit à l'ancien locataire.

Article 15.

Le locataire peut donner congé à tout moment sous réserve d'un délai de préavis de trois mois, ramené à un mois en cas de changement de résidence pour des raisons familiales graves ou des raisons professionnelles.

Tout congé est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le préavis partant de la date d'envoi et le cachet de la poste faisant foi. Lorsque le délai de préavis vient à expiration dans le courant d'un mois, le contrat de location produit effet jusqu'au dernier jour du mois.

Le locataire est redevable du loyer et des charges pendant le délai de préavis, sauf si le logement est occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Article 16.

Le loyer est payé par fraction mensuelle à terme échu.

Article 17.

Le bailleur peut demander au locataire, lors de la signature du contrat de location, le versement d'un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal.

Article 18.

Le bailleur est tenu à l'égard des organismes payeurs de l'aide personnalisée au logement (A.P.L.) :

De fournir les renseignements prévus par l'imprimé de demande d'A.P.L. pour le locataire demandeur de l'aide ;

De signaler immédiatement le départ du locataire bénéficiaire de l'A.P.L..

Convention conclue en application de l'article L. 351-2 (3°) entre l'Etat et les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la rénovation urbaine et la restauration immobilière dans le cadre des opérations qui leur sont confiées par les collectivités physiques et relatives aux logements construits ou acquis et aménagés au moyen d'aides spécifiques de l'Etat.

Art. Annexe I à l'article R353-190 → Article 1er.

Le ministre de l'environnement et du cadre de vie, agissant au nom de l'Etat en tant que ministre chargé de la construction et de l'habitation représenté par le représentant de l'Etat dans le département d'une part, et la société anonyme d'économie mixte de ... dénommée ci-après le bailleur, d'autre part représentée par ... agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du ... sont convenus de ce qui suit :

I. - Description du programme conventionné.

Article 2.

Durée de la convention.

La présente convention prend effet à la date de sa publication au fichier immobilier (ou de son inscription au livre foncier).

Elle expire le 30 juin.

Elle est renouvelée par tacite reconduction pour des périodes triennales, sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre des parties.

Si la dénonciation émane du bailleur, elle fait l'objet d'un acte authentique (acte notarié ou par ministère d'huissier de justice) notifié six mois avant l'expiration de la période ; si elle émane de l'Etat, elle fait l'objet d'un acte administratif, notifié dans le même délai.

Article 3.

Gestion du programme.

La société d'économie mixte mentionnée au préambule de la présente convention s'engage à ne pas assurer la gestion du programme conventionné au-delà d'un délai de cinq ans à compter de la première mise en service ou de la date d'achèvement des travaux.

Article 4.

Transfert du patrimoine.

Six mois au moins avant l'expiration du délai mentionné à l'article 3 ci-dessus, les parties signataires de la présente convention s'engagent à se réunir pour fixer en commun les modalités du transfert prévu par la convention conclue avec la collectivité locale mentionnée à l'article 1er de l'annexe à l'article R. 353-190.

II. - Engagements particuliers applicables du présent programme conventionné.

Article 5.

Réservation à des familles ou à des occupants sortant d'habitat insalubre.

Le bailleur s'engage à réserver :

- lors de la mise en location, ... p. 100 des logements ;

- chaque année, ... p. 100 des logements devenus vacants, aux personnes et aux familles prioritaires désignées par le préfet.

Pour répondre à cette obligation, le bailleur s'engage à signaler aux services préfectoraux les logements devenus vacants.

Le programme visé par la présente convention ayant pour objet principal le relogement de familles ou de personnes rendu nécessaire par la réalisation de l'opération d'aménagement urbain qui a été confiée par ailleurs au bailleur

par la commune de ... les pourcentages mentionnés à l'alinéa 1 ci-dessus ne s'appliqueront pas aux familles ainsi relogées pendant toute la durée de leur occupation.

Dans ce cas et par dérogation à l'article 2 de l'annexe à la présente convention, ces personnes ne sont pas soumises au plafond de ressources prévu par l'article R. 331-20.

Article 6.

Montant maximum du loyer et modalités de révision.

Le prix mensuel du loyer maximum visé à l'article R. 353-72 est fixé à ... F le mètre carré et à ... F le mètre carré pour les logements sur lesquels la convention prévoit de faire porter l'impact du financement très social.

Ce loyer maximum est révisable chaque année, le 1^{er} juillet, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

Dans la limite du loyer maximum tel que défini ci-dessus, le loyer pratiqué dont la valeur est fixée au mètre carré de surface corrigée ou de surface utile :

1° Peut être révisé chaque année le 1^{er} juillet au cours de la période triennale en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

Au cours de la première période triennale, le montant du loyer applicable chaque 1^{er} juillet peut être fixé dans le contrat de location ; il peut être révisé en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction dans les mêmes conditions que celles de l'alinéa précédent ;

2° Peut être réajusté à l'expiration de chaque période triennale le 1^{er} juillet suivant la date d'expiration du contrat de location.

Une information sur le loyer maximum et le loyer pratiqué par type de logement peut être demandée par le locataire à la signature du contrat de location et à l'expiration de chaque période triennale en cas de réajustement du loyer pratiqué dans la limite du loyer maximum.

Article 7.

Occupation sociale.

Au moins ... p. 100 des logements faisant l'objet de la présente convention sont occupés par des familles dont les ressources annuelles sont inférieures à ... fois le salaire minimum interprofessionnel de croissance horaire.

Option :

Le programme visé par la présente convention ayant pour but principal le relogement des personnes dont le logement est compris dans l'opération de ... mentionnée à l'article 1^{er} ci-dessus, la mise en oeuvre de ce pourcentage ne s'imposera pas au bailleur sur les logements attribués audit personnes, pendant toute la durée de leur occupation.

Article 8.

Le bailleur s'engage à respecter les dispositions de portée générale reproduites en annexe à la convention type annexée à l'article R. 353-190.

Document prévu par l'article 1^{er} de l'annexe à l'article R. 353-190.

Art. Annexe II à l'article R353-190, art. 1 ↗ Description du programme de

1. Désignation du ou des immeubles (1).

2. Composition du programme :

2.1. Locaux auxquels s'applique la présente convention :

2.1.1. Nombre de logements locatifs par type de logements avec numéro des logements.

2.1.2. Surface habitable (après travaux dans le cas de la variante).

2.1.3. Surface corrigée des logements (information à compléter au plus tard lors de la mise en service).

2.1.4. Dépendances (nombre, surface).

2.1.5. Locaux collectifs résidentiels (nombre, surface).

2.1.6. Garage et parking affectés à ces logements (nombre et différenciation par type).

2.2. Locaux auxquels ne s'applique pas la convention :

2.2.1. Locaux commerciaux (nombre).

2.2.2. Bureaux (nombre).

2.2.3. Autres.

3. Origine de propriété (1).

4. Renseignements administratifs :

Nota - Dans le cas de la variante 2 indiquer la surface corrigée des logements après travaux.

Variante n° 1.

1. Permis de construire ou déclaration de construction.

2. Date prévisible d'achèvement des travaux de construction.

3. Modalités de financement (renseignements à compléter dès que les décisions définitives de financement sont intervenues) :

3.1. Financement principal ;

Date d'octroi du prêt ;

Numéro du prêt ;

Durée.

3.2. Financements complémentaires.

Variante n° 2.

Les travaux d'amélioration doivent conduire à mettre les logements en conformité avec les normes minimales d'habitabilité en application de l'article [R. 331-15](#).

1. Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité.

2. Date à laquelle le bailleur s'engage à réaliser les travaux définis ci-dessus ou (et) dans le cas d'un programme de travaux prévoyant plusieurs tranches, mention des différentes tranches de travaux et délai prévisible de réalisation.

3. Modalités de financement :

3.1. Rappel du financement de la construction.

3.2. Financement principal ;

Date d'octroi du prêt ;

Durée.

3.3. Financements complémentaires.

(1) Etablie conformément à l'article 3 ou 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié).

[Art. Annexe III à l'article R353-190](#) → Engagements de portée générale applicables à tout programme conventionné.

I. - Engagements à l'égard de l'Etat.

Article 1er.

Obligations du bailleur relatives à la maintenance, l'entretien et la qualité des locaux loués.

Le bailleur est tenu, en application des articles [606](#), [1719](#), [1720](#) et [1721](#) du [Code civil](#), de maintenir les locaux en bon état d'habitabilité et de faire exécuter toutes les réparations nécessaires qui sont à sa charge.

Il s'engage au plus tard dès la mise en service des logements ou dès la date d'achèvement des travaux à tenir un carnet d'entretien dans lequel seront consignés tous les renseignements sur les interventions d'entretien, de réparation ou d'amélioration faites ou à faire sur l'immeuble.

Article 2.

Conditions d'occupation et de peuplement des logements sous réserve de l'option mentionnée à l'article 5 de l'annexe à l'article [R. 353-190](#).

Les logements soumis à la présente convention doivent être loués nus à des personnes physiques, à titre de résidence principale et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location sauf au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes. Ils doivent répondre aux conditions d'occupation suffisante telles que définies en application de l'article [R. 441-3](#).

Lors de la mise en service et au fur et à mesure des vacances, les logements sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond prévu pour l'entrée dans les logements locatifs sociaux en application de l'article [R. 331-20](#).

Sous réserve de l'obtention de l'autorisation administrative prévue par l'article [L. 631-7](#), le bailleur s'engage à ne pas faire obstacle à une utilisation des logements en partie à usage professionnel, dans la mesure où le locataire satisfait aux conditions d'occupation et de peuplement.

Le bailleur s'engage à faciliter, notamment en cas de vacance des logements, les échanges de locaux à l'intérieur de son patrimoine en vue d'une meilleure utilisation familiale.

Article 3.

Mise en gestion du programme.

Lorsque le bailleur n'assure pas lui-même la gestion du programme conventionné, dans les conditions mentionnées à l'article 3 de l'annexe à l'article R. 353-190, il s'engage à donner au gestionnaire un mandat écrit reproduisant l'ensemble des obligations contenues dans la présente convention, et habilitant le gestionnaire à percevoir l'aide personnalisée au logement.

Le bailleur s'engage à informer le préfet, les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement et les locataires de la mise en gestion du programme ou de tout changement de gestionnaire.

Le bailleur s'engage à respecter ou à faire respecter les clauses de la convention et de la présente annexe.

Article 4.

Révision.

La présente convention peut être révisée tous les trois ans à la demande de l'une ou l'autre des parties. Les frais de publication sont pris en charge par la partie qui sollicite la révision.

Article 5.

Résiliation.

En cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements contractuels tels que non-respect du loyer minimum ou faute grave à l'égard des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, l'administration, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet après un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 par le maintien des locataires dans les lieux, le loyer étant celui fixé par la convention diminué de l'aide personnalisée au logement prise en charge désormais par le bailleur. Dans ce cas, le document visé à l'article 20, alinéa 2, ci-dessous ou la quittance doit faire apparaître le montant de l'aide personnalisée tel que résultant des calculs des services liquidateurs de l'aide personnalisée au logement.

Le bailleur s'engage dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive à en faire notification aux locataires et aux organismes liquidateurs concernés.

Article 6.

Sanctions.

En application de l'article L. 353-2, le bailleur s'engage à verser au fonds national de l'habitation une somme égale à 5 p. 100 du montant des loyers annuels dus pour les logements faisant l'objet de la présente convention, en cas de non-respect des obligations relatives, notamment, aux conditions particulières de réservation au profit des mal-logés, aux conditions d'occupation sociale du patrimoine, ainsi que des obligations à l'information des locataires ou des organismes chargés de la liquidation de l'aide personnalisée au logement et après mise en demeure par lettre recommandée demeurée sans effet pendant un délai de six mois. En cas de défaut de versement de cette somme, le recouvrement sera opéré dans les conditions prévues par les décrets n° 62-1587 du 29 décembre 1962 et n° 63-608 du 24 juin 1963 modifié.

Article 7.

Contrôle.

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur est tenu de fournir au ministre chargé de la construction et de l'habitation ou à son représentant ou aux membres du corps de l'inspection générale de l'équipement toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 8.

Publication.

Le préfet s'assure de la publication de la présente convention au fichier immobilier ou de son inscription au livre foncier et en informe les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement.

II. - Engagements à l'égard des locataires.

Article 9.

Obligation d'information à l'égard du locataire ou de l'occupant.

Le bailleur, pour la réalisation des travaux définis dans le document prévu à l'article [1er](#) de l'annexe à l'article [R. 353-190](#) s'engage à informer les locataires ou les occupants à respecter les droits que ceux-ci tiennent des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Lorsque l'exécution des travaux ne nécessite pas le départ des occupants, le bailleur s'engage à se conformer, selon le cas :

Soit aux dispositions de l'article 14 modifié de la loi du [1er](#) septembre 1948 si les travaux portent sur un logement occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de cette loi ;

Soit aux dispositions de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat quel que soit le régime juridique de la location.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur s'engage à mettre provisoirement à la disposition du locataire ou de l'occupant un logement au moins équivalent au logement faisant l'objet des travaux ou correspondant à ses besoins et situé dans un périmètre géographique tel que défini à l'article 13 bis modifié de la loi du [1er](#) septembre 1948.

Article 10.

En application des dispositions de l'article [L. 353-7](#), à la date d'entrée en vigueur de la présente convention, le bailleur s'engage à proposer au titulaire d'un bail en cours ou à l'occupant de bonne foi pouvant se prévaloir de la loi du [1er](#) septembre 1948, un projet de bail conforme à la présente convention.

A ce projet de bail, sont joints une copie de la convention et de la présente annexe, une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement, et les éléments relatifs au barème de cette aide.

Le projet de bail fait l'objet soit d'une notification aux intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit d'une remise contre décharge. Il reproduit en caractères très apparents les dispositions de l'article [L. 353-7](#).

Article 11.

A compter de la réception du projet de bail, le locataire titulaire d'un bail en cours dispose d'un délai de six mois pour accepter le nouveau bail.

En cas d'acceptation, le locataire est tenu par les clauses de son ancien contrat, et, notamment, celle relative au loyer, jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau bail. Celui-ci ne prendra effet qu'à compter de la date d'achèvement de l'ensemble des travaux (parties communes, parties privatives) prévus par la présente convention et concernant la tranche dans laquelle est compris son logement. Ceux-ci font l'objet d'une attestation d'exécution conforme, établie par le préfet, ou de son représentant, et dont une copie est remise contre décharge au locataire.

En cas de refus, les stipulations du bail en cours demeurent en vigueur, sous réserve de l'application des dispositions prévues par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 et, notamment, celle relative à l'exécution des travaux qui peut être faite dans les mêmes conditions que les réparations urgentes visées à l'article [1724](#) du [Code civil](#).

Dans ce dernier cas, le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement et le bailleur est admis à demander une révision de ses engagements contractuels ou le report de leurs effets dans les conditions prévues à l'article [L. 353-7](#).

Article 12.

Pour les logements financés en application de l'article R. 311-1, alinéas 2, 3 et 4, de la loi du 21 juillet 1950, de l'article 269 du [Code de l'urbanisme](#), conformément à l'article [L. 353-8](#) et dans le cas où ces travaux sont justifiés par des considérations de salubrité, de sécurité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité, les dispositions de la présente convention, et notamment celle relative au montant du loyer après travaux tel que fixé dans le projet de bail, s'appliquent de plein droit à compter de la date d'achèvement des travaux (parties communes, parties privatives) prévus par la présente convention et concernant la tranche dans laquelle est compris le logement.

Ces travaux font l'objet d'une attestation d'exécution conforme établie par le préfet ou son représentant et dont une copie est remise contre décharge au locataire.

Le projet de bail, auquel seront joints une copie de la présente convention, une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement et des éléments relatifs au barème de cette aide, doit reproduire en caractères très apparents les dispositions de l'article [L. 353-8](#).

Il fait l'objet d'une notification aux intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou pour les locataires déjà dans les lieux d'une remise contre décharge.

Article 13.

L'occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du [1er](#) septembre 1948 dispose du même délai de six mois à compter de la réception du projet de bail pour accepter ce bail conforme à la convention.

Celui-ci, et, notamment, la clause relative au montant du loyer, n'entre en vigueur qu'à compter de la date d'achèvement des travaux (parties communes, parties diverses) prévus par la présente convention et concernant la tranche dans laquelle est compris le logement concerné.

Les travaux font l'objet d'une attestation d'exécution conforme établie par le préfet, ou son représentant, et dont une copie est remise contre décharge à l'occupant.

Jusqu'à la date d'achèvement des travaux ainsi constaté, l'occupant de bonne foi continue à occuper les lieux aux conditions de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Les dispositions de ladite loi cessent d'être applicables au logement considéré à l'expiration du délai de six mois susvisé ou à la date de signature du bail proposé à l'occupant de bonne foi, sous réserve des dispositions de l'article L. 353-9 applicables aux personnes âgées dans les conditions précisées à l'article 14 ci-après.

Article 14.

Pour les logements régis par les dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 et faisant l'objet de la présente convention, les dispositions de ladite loi, exceptées celles relatives au prix du loyer, sont à nouveau applicables à la date d'expiration de la convention ou, en cas de résiliation à la date prévue pour son expiration, au locataire ou à l'occupant de bonne foi dans les lieux lors de la signature de la convention à la double condition :

Qu'il soit âgé d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans en cas d'inaptitude au travail ou lorsqu'à cet âge il bénéficie d'une retraite et que ses ressources annuelles n'excèdent le montant visé à l'article 22 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ;

Que les dispositions de la législation de 1948 soient encore applicables soit au logement, soit au locataire ou occupant en vertu de mesures particulières prises en application de ladite législation.

Le locataire peut continuer à bénéficier de l'aide personnalisée, et le loyer exigible et son mode de révision sont ceux fixés par la convention.

Dans un but d'information du locataire, le projet de bail visé à l'article 10 doit reproduire en caractères très apparents le texte de l'article L. 353-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 15.

Au moins quinze jours avant la date de signature du bail, le bailleur s'engage à adresser au futur locataire une lettre portant attribution et réservation d'un logement pendant un délai minimum de quinze jours et attestant que le logement fait l'objet d'une convention susceptible d'ouvrir droit à l'aide personnalisée au logement. Dans le cas où le logement est disponible à plus brève échéance, ce délai peut être ramené à huit jours francs.

Dans cette lettre, doivent figurer notamment la référence de la convention (année et numéro), la localisation, le type de logement, la surface habitable et le montant du loyer.

Une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement est annexée à cette lettre.

Le bailleur s'engage à proposer un bail dans les conditions définies à la présente convention.

Article 16.

A la demande de tout locataire, le bailleur s'engage à fournir les formulaires de demande de l'aide personnalisée, ainsi que toutes les informations sur les conditions d'obtention de cette aide.

Article 17.

Information des locataires en cas de changement de propriétaire.

Conformément à l'article L. 353-4, la convention s'applique de plein droit à tout nouveau propriétaire en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des logements faisant l'objet de cette convention.

En cas de mutation, et en vue de l'information des locataires et des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, le ou les nouveaux propriétaires leur font connaître leur identification dans les conditions conformes soit à l'article 5, soit à l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre décharge dans un délai d'un mois à compter de ladite mutation.

Article 18.

Le bailleur s'engage à tenir informés les locataires de toute modification apportée à la convention.

Il s'engage à leur faire connaître les droits que leur confère l'article L. 353-6 en cas de résiliation à ses torts de la convention.

Il s'engage à les informer des droits que leur confère l'article L. 353-9 en cas de résiliation de la convention ou à la date prévue pour son expiration.

Article 19.

Conditions de location.

Durée du bail et délai-congé.

Le bail est conclu pour une durée de trois ans. Toutefois, s'il est conclu au cours des trois premières années de la convention, sa durée est limitée à la durée restant à courir jusqu'au 30 juin suivant la troisième année de la date de signature de la convention.

Pendant la durée de la convention en cours au moment de la conclusion du bail, sous réserve des dispositions de l'article 6 de l'annexe à l'article R. 353-190, il est reconduit tacitement, sauf dénonciation expresse du locataire, pour des périodes également de trois ans, dans la mesure où ce dernier se conforme aux obligations de l'article 1728 du Code civil rappelées dans le bail.

Au cours de chaque période triennale, le locataire peut résilier le bail à tout moment sous réserve d'un préavis de trois mois, ramené à un mois en cas de changement de résidence pour raisons professionnelles ou familiales graves. Le congé est donné par lettre recommandée, le préavis partant de la date d'envoi et le cachet de la poste faisant foi. Lorsque le délai de préavis vient à expiration dans le courant d'un mois, le bail produit effet jusqu'au dernier jour du mois.

En cas de vacance intervenant en cours de période triennale, le nouveau locataire est substitué de plein droit au précédent locataire jusqu'à l'expiration de ladite période. Une information sur les modalités de révision et de réajustement du loyer susceptibles d'intervenir au cours de la période restant à courir doit être donnée au futur locataire.

Article 20.

Modalités de paiement du loyer.

Le loyer est payé par fraction mensuelle à terme échu.

Le bailleur s'engage à remettre au preneur un document faisant clairement apparaître le montant du loyer, des sommes accessoires, et, en cas de versement de l'aide personnalisée au bailleur, également celui de cette aide.

Il est tenu de remettre sur la demande du preneur, et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance ou un reçu des sommes versées.

Article 21.

Dépôt de garantie.

Le locataire verse lors de la signature du bail un cautionnement au plus égal à un mois de loyer en principal, révisable en fonction de l'évolution du loyer.

Ce cautionnement lui sera restitué dans un délai maximum de trois mois à compter de son départ, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur.

Les réparations locatives concernant les parties privatives des locaux d'habitation auxquelles est tenu le preneur, en application des principes posés par les articles 1754 et 1755 du Code civil, sont celles figurant sur la liste établie par l'accord de décembre 1975 de la commission permanente pour l'étude des charges locatives et des rapports entre propriétaires, gestionnaires et usagers créée par arrêté du 13 mai 1974.

Article 22.

Etat des lieux.

Un constat de l'état du local, dressé contradictoirement à l'entrée dans les lieux, doit être annexé au bail.

A la sortie, un constat est également établi dans les mêmes conditions.

Article 23.

Charges locatives.

Les charges récupérables correspondent à des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles et doivent être limitativement énumérées dans le bail ; elles sont au plus celles fixées par les accords de la commission permanente.

Les charges peuvent faire l'objet de provisions et doivent, en ce cas, donner lieu à régularisation annuelle. Les demandes de provisions doivent être justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la présente régularisation annuelle ou par celle de budgets prévisionnels.

Quinze jours avant l'échéance du remboursement ou de la régularisation annuelle des charges, le bailleur en communique le décompte, par nature de charges ainsi que le mode de répartition entre tous les locataires de l'immeuble.

Pendant un délai d'un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires ou de leurs représentants. Lorsqu'ils en font la demande, toutes explications utiles sur les dépenses de gestion leur sont présentées.

III. - Engagements à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'A.P.L..

Article 24.

Obligations à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement.

Le bailleur s'engage à l'égard du ou des organismes liquidateurs aux obligations suivantes :

De produire dès l'entrée en vigueur de la présente convention :

- pour les locataires déjà dans les lieux, une attestation sur laquelle doivent figurer, notamment, la référence de la convention (année et numéro), la localisation, le type de logement, la surface habitable, le loyer principal ainsi que la date de prise d'effet du bail attestée par la photocopie d'attestation d'exécution conforme des travaux établie par le préfet ou son représentant ;

- pour les nouveaux locataires, une attestation précisant la date de prise d'effet de la location et à laquelle est annexée photocopie de la lettre de réservation définie à l'article 15 ;

De fournir au plus tard le 15 mai de chaque année le montant du loyer applicable à compter du 1^{er} juillet ;

De signaler immédiatement tout départ de locataire bénéficiant de l'aide personnalisée au logement ;

De fournir annuellement toute justification concernant le paiement du loyer et, en cas de non-paiement de deux échéances consécutives, d'en aviser immédiatement les organismes liquidateurs, ainsi que la section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat en indiquant les démarches entreprises auprès du locataire défaillant ;

Indiquer toutes modifications dans la composition familiale portées à sa connaissance par le locataire ;

De produire toutes les pièces nécessaires à la mise en place du système de tiers payant, tel que défini par les directives du conseil de gestion du fonds national de l'habitation, et plus généralement d'établir avec les organismes liquidateurs en tant que de besoin toutes les liaisons nécessaires ;

De faire connaître sur la quittance toute modification sur le montant de l'aide personnalisée.

Convention conclue en application des articles L. 351-2 (3) et R. 353-200 du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et les bailleurs de logements.

Art. Annexe I à l'article R353-200 ↔ Le préfet de ... agissant au nom de l'Etat, d'une part, et ... (1), dénommé ci-après le bailleur, sont convenus de ce qui suit :

(1) Personne physique ou morale identifiée conformément aux dispositions, selon le cas des articles 5 et 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, portant réforme de la publicité foncière.

Article 1^{er}.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties prévus par les articles L. 353-1 à L. 353-17, pour le programme de ... financé au moyen de prêts prévus par la sous-section 4 bis de la section II du chapitre I^{er} du titre III du livre III du Code de la construction et de l'habitation et décret dans le document joint à la présente convention.

Article 2.

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

Toutefois, elle est prorogée du délai nécessaire pour atteindre le 30 juin suivant sa date d'expiration.

Elle expire le 30 juin.

Variante n° 1 (organisme d'habitations à loyer modéré) : elle prend effet à compter de sa signature.

Variante n° 2 (autres cas) : elle prend effet à compter de sa publication au fichier immobilier ou de son inscription au livre foncier.

Article 3.

Le prix mensuel du loyer maximum visé à l'article R. 353-208 est fixé à ... F le mètre carré :

Variante n° 1 (organisme d'habitations à loyer modéré) : de surface corrigée (2) et (3) ;

Variante n° 2 (autres cas) : de surface habitable (2) et (4), ne doit pas excéder le loyer maximum qui est fixé à ... F annuels le mètre carré.

Le loyer maximum est révisable chaque année, le 1^{er} juillet, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

Dans la limite du loyer maximum et des dispositions prises en application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le loyer pratiqué :

Variante n° 1 (organisme d'habitations à loyer modéré) :

Peut être majoré au plus de ... p. 100 par an ; les majorations peuvent intervenir le 1^{er} janvier et le 1^{er} juillet de chaque année.

Variante n° 2 (autres cas) :

1° Peut être révisé, au cours du contrat de location, chaque 1^{er} juillet, en fonction des variations de la moyenne de l'indice du coût de la construction. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente ;

2° Peut être réajusté à l'expiration de chaque contrat de location le 1^{er} juillet suivant la date d'expiration du contrat de location. Le bailleur doit informer le locataire de tout réajustement du loyer pratiqué au moins un mois avant la date d'échéance.

Article 4.

Les parties s'engagent à respecter les obligations de portée générale reproduites en annexe à la présente convention. Le bailleur reconnaît avoir pris connaissance de cette annexe et reconnaît qu'une copie lui a été remise.

Document prévu par l'article 1er de l'annexe à l'article R. 353-200 du code de la construction et de l'habitation.

Art. Annexe II à l'article R353-200, art. 1 ↗ Description du programme de

I. - Désignation du ou des immeubles (1).

II. - Composition du programme.

A. - Locaux auxquels s'applique la présente convention :

1. Nombre des logements prévus par type de logements avec numéro des logements ;
2. Surface habitable ;
3. Surface corrigée des logements (2) ;
4. Dépendances (nombre et surface) ;
5. Locaux collectifs résidentiels (nombre et surface) ;
6. Garages et parkings affectés à ces logements (nombre et différenciation par type).

B. - Locaux auxquels ne s'applique pas la convention.

III. - Origine de propriété (3).

IV. - Renseignements administratifs.

1. Permis de construire ou déclaration de construction ;

2. Modalités de financement (4) ;

Financement principal,

Date d'octroi du prêt,

Numéro du prêt,

Durée,

Financement complémentaire,

Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité,

Fait à Paris, le

(1) Etablie conformément à l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

(2) Dans le cas où le bailleur est un organisme d'H.L.M..

(3) Etablie conformément à l'article 3 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 précité.

(4) Renseignements à compléter dès que les décisions définitives de financement sont intervenues.

Art. Annexe III à l'article R353-200 ↗ Engagements de portée générale applicables à tout logement conventionné.

Article 1^{er}.

Les logements conventionnés sont soumis aux dispositions de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, sous réserve des dispositions de l'article 75 (3°) de ladite loi.

Article 2.

Les logements doivent être loués nus, à des personnes physiques, à titre de résidence principale et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location sauf au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes.

Les logements sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé dans les conditions prévues par l'article R. 331-42 du [Code de la construction et de l'habitation](#).

Article 3.

La convention se renouvelle pour des périodes triennales, sous réserve de dénonciation par l'une ou l'autre des parties.

Si la dénonciation émane du bailleur, elle fait l'objet d'un acte authentique (acte notarié ou par un ministère d'huissier de justice) notifié six mois avant l'expiration de la convention ; si elle émane de l'Etat, elle fait l'objet d'un acte administratif notifié dans le même délai.

Article 4.

La présente convention peut être révisée à la demande de l'une ou l'autre des parties. Les frais de publication sont pris en charge par la partie qui sollicite la révision.

Article 5.

La convention est tenue à la disposition permanente des locataires ou de leurs associations qui peuvent en prendre connaissance chez le gardien ou, en l'absence d'un gardien, au siège du bailleur.

Cette information est mentionnée par affichage et de façon très apparente dans les parties communes de l'immeuble. Le bailleur s'engage à tenir à la disposition des locataires dans les lieux ou des candidats locataires les notices d'information relatives à l'aide personnalisée au logement.

Article 6.

En cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements contractuels tels que non-respect du loyer maximum ou faute grave à l'égard des organismes chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement, l'administration, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet pendant un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 relatives au maintien des locataires dans les lieux, le loyer étant celui fixé par la convention diminué de l'aide personnalisée au logement désormais prise en charge par le bailleur.

Le bailleur s'engage dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive à la notifier aux locataires et aux organismes payeurs concernés.

Article 7.

En cas de dissimulation ou fraude pour imposer ou tenter d'imposer au locataire un loyer dépassant le prix fixé par la convention, le bailleur sera passible des sanctions pénales prévues à l'article L. 353-10 du code précité, sans préjudice de l'application de l'article 70 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982.

Article 8.

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur est tenu de fournir au préfet les informations et les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 9.

Le préfet s'assure de la publication de la convention au fichier immobilier ou de son inscription au livre foncier.

Article 10.

La convention s'applique de plein droit à tout nouveau propriétaire en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des logements conventionnés.

Article 11.

Les logements conventionnés doivent être maintenus à usage locatif pendant la durée de la convention.

Lorsqu'un logement est vendu au locataire, ce dernier peut occuper le logement à titre personnel ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint. L'occupation doit être exclusivement à titre de résidence principale.

Si le logement devient vacant avant la date d'expiration de la convention, le bailleur s'engage à le relouer dans les conditions définies par la convention. Toutefois, lorsque le bailleur est une personne physique, il peut l'occuper ou le faire occuper dans les conditions définies au précédent alinéa.

Article 12.

Le bailleur s'engage à proposer à tout candidat locataire un contrat de location conforme à la convention, auquel est jointe une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement.

Article 13.

*Lorsque le bailleur est un organisme d'habitations à loyer modéré, les dispositions de l'article **L. 353-15** du **Code de la construction et de l'habitation** sont applicables aux locataires.*

Article 14.

Lorsque le bailleur est une personne physique ou une personne morale autre qu'un organisme d'habitations à loyer modéré, le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans. Toutefois, s'il est conclu avant le 30 juin suivant le troisième anniversaire de la prise d'effet de la convention, sa durée est égale à la période restant à courir jusqu'à la date du 30 juin mentionnée ci-dessus.

Pendant la durée de la convention, sous réserve du respect des obligations définies par l'article 18 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982, le contrat de location se renouvelle pour des périodes triennales, sauf refus du locataire notifié selon la procédure définie par l'article 15 ci-dessus.

En cas de vacance intervenant au cours du contrat de location, le nouveau locataire est substitué de plein droit à l'ancien locataire.

Article 15.

Le locataire peut donner congé à tout moment sous réserve d'un délai de préavis de trois mois, ramené à un mois en cas de changement de résidence pour des raisons familiales graves ou des raisons professionnelles.

Tout congé est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le préavis partant de la date d'envoi et le cachet de la poste faisant foi. Lorsque le délai de préavis vient à expiration dans le courant d'un mois, le contrat de location produit effet jusqu'au dernier jour du mois.

Le locataire est redevable du loyer et des charges pendant le délai de préavis, sauf si le logement est occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Article 16.

Le loyer est payé par fraction mensuelle à terme échu.

En cas de versement de l'aide personnalisée au logement en tiers payant, le montant de cette aide doit figurer sur la quittance.

Article 17.

Le bailleur peut demander au locataire, lors de la signature du contrat de location, le versement d'un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal.

Article 18.

*Le bailleur est tenu à l'égard des organismes payeurs de l'aide personnalisée au logement (A.P.L.) :
de fournir les renseignements prévus par l'imprimé de demande d'A.P.L. pour chaque locataire demandeur de l'aide ;
de signaler immédiatement tout départ de locataire bénéficiaire de l'A.P.L..*

Si l'A.P.L. est versée en tiers-payant, le bailleur doit en outre (1) :

établir les liaisons nécessaires avec les organismes payeurs en vue de passer un accord définissant les conditions de versement de l'A.P.L. ;

saisir le cas échéant l'instance départementale chargée d'examiner les cas dans lesquels les bénéficiaires de l'A.P.L. ne règlent pas la dépense de logement restant à leur charge.

(1) Si la convention porte sur moins de dix logements, le bailleur doit, s'il souhaite le versement en tiers-payant, le faire connaître à l'organisme payeur ; à défaut, l'A.P.L. est versée directement au locataire.

Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à L'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement

Titre VI : Organismes consultatifs

Chapitre VI : Organismes d'information sur le logement

Art. Annexe à l'article R*366-1 → CLAUSES À INSÉRER DANS LES STATUTS DE L'ASSOCIATION NATIONALE POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT Constitution.

Il est constitué entre les personnes qui adhèrent aux présents statuts une association déclarée régie par :

- la loi du 1er juillet 1901 modifiée relative au contrat d'association et son décret d'application du 16 août 1901 modifié ;
- l'article L. 366-1 du *Code de la construction et de l'habitation* et ses textes d'application.

Dénomination.

L'association a pour dénomination : Association nationale pour l'information sur le logement. Elle peut également être désignée sous le sigle ANIL.

Objet.

L'association a pour objet de définir et mettre en oeuvre l'ensemble des moyens et méthodes permettant l'information complète, neutre et gratuite du public en matière de logement et d'habitat.

Pour réaliser son objet, l'association anime et coordonne le réseau des associations départementales d'information sur le logement (ADIL). Elle favorise la création de nouvelles ADIL dans les départements qui n'en sont pas pourvus et apporte un soutien technique au renforcement, au développement et à la qualité du réseau.

Elle réalise les outils documentaires et informatiques destinés à l'information des associations départementales et à celle du public ; elle diffuse au sein du réseau les expériences menées par les associations départementales et leurs résultats ; elle organise des stages de formation des personnels.

Elle recueille les informations sur la demande exprimée par le public qui lui sont transmises par les associations départementales. Elle procède à leur traitement et restitue les analyses issues de ce traitement à l'ensemble du réseau. L'association a aussi vocation à entreprendre toutes études, recherches, actions de formation et démarches prospectives suscitées par ses interventions et qui lui apparaissent nécessaires à l'intérêt public dans le domaine du logement et de l'habitat. Elle communique à ses membres ses analyses issues de l'activité du réseau des associations départementales et les résultats des études réalisées à son initiative. Elle peut faire des propositions de nature à mieux orienter les politiques publiques en matière de logement et d'habitat.

L'association donne son avis au ministre chargé du logement sur les décisions d'agrément des associations départementales d'information sur le logement, après avoir réuni la commission d'agrément. Elle informe le réseau des associations départementales et ses partenaires locaux publics et privés sur la procédure d'agrément ministériel prévue à l'article L. 366-1 du *Code de la construction et de l'habitation*. Elle apporte son conseil et son appui aux associations départementales sur toute question liée à la procédure d'agrément ministériel.

Composition.

L'association est composée de membres de droit et de membres adhérents.

Sont membres de droit :

- le ministre chargé du logement ;
- l'Assemblée des départements de France ;
- l'Association des maires de France.

Sont membres adhérents :

- les associations départementales d'information sur le logement ayant fait l'objet de l'agrément ministériel prévu à l'article L. 366-1 du *Code de la construction et de l'habitation* ;
- des établissements publics nationaux ou des organismes à vocation nationale intervenant dans le domaine du logement ou de l'habitat.

La qualité de membre de droit peut également être conférée, à sa demande, à toute association nationale d'élus territoriaux, ou à toute instance à laquelle est affiliée un organisme membre des associations départementales d'information sur le logement.

Peuvent être membres adhérents, après décision du conseil d'administration, des personnes morales légalement constituées dont l'action revêt un caractère national ayant manifesté leur intérêt pour l'action de l'association.

Direction.

La fonction de directeur de l'association nationale est exclusive de toute fonction rémunérée à caractère permanent dans les organismes et associations membres de l'association. Cette restriction ne s'applique pas à la publication d'ouvrages ou aux activités d'enseignement.

Personnel.

Le personnel de l'association nationale est salarié de l'association.

Commission pour l'agrément.

Le conseil d'administration désigne parmi ses membres les représentants siégeant au sein de la commission pour l'agrément des associations départementales d'information sur le logement, en respectant la proportionnalité de la représentation entre membres de droit et membres adhérents. Le président de la commission pour l'agrément est nommé par le conseil d'administration parmi les représentants de la commission pour l'agrément. La commission pour l'agrément est renouvelée tous les trois ans. Une association départementale représentée à la commission pour l'agrément ne peut siéger lors de la séance au cours de laquelle cette commission examine la situation de cette association départementale.

Fusion-modification.

L'association ne peut fusionner avec une association dont l'objet n'entre pas dans le champ de compétence défini par l'article L. 366-1 du Code de la construction et de l'habitation ni adopter de modification de son objet social qui ne serait pas conforme aux dispositions de cet article.

Art. Annexe à l'article R*366-5 → CLAUSES À INSÉRER DANS LES STATUTS DES ASSOCIATIONS DÉPARTEMENTALES D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT Constitution.

Il est constitué entre les personnes qui adhèrent aux présents statuts une association déclarée régie par :

- la loi du 1er juillet 1901 modifiée relative au contrat d'association et son décret d'application du 16 août 1901 modifié ;
- l'article L. 366-1 du Code de la construction et de l'habitation et ses textes d'application.

Dénomination.

L'association a pour dénomination : association départementale d'information sur le logement de (nom du département). Elle peut être désignée sous le sigle ADIL ou par la dénomination agence départementale d'information sur le logement.

Objet.

L'association a pour objet d'informer le public sur toute question touchant au logement et à l'habitat. Cette information, qui repose sur une compétence juridique et financière confirmée, doit être complète, neutre, personnalisée et gratuite. Elle peut, lorsque la situation locale le permet, s'accompagner d'une information sur des offres de terrains et de logements disponibles. Elle vise à favoriser le bon déroulement des projets d'accession à la propriété des ménages et permettre aux usagers, en particulier aux personnes défavorisées, de disposer de tous les éléments permettant l'exercice d'un choix véritable et indépendant. Le contact direct avec le public est privilégié dans la mesure du possible.

L'action de l'association auprès du public exclut tout acte administratif, commercial ou contentieux.

L'association a également vocation à assurer au bénéfice de ses membres des actions de conseil et d'expertise juridique ou économique et à entreprendre toutes études, recherches ou démarches prospectives liées à son domaine d'activité. Elle peut faire des propositions qui lui paraissent de nature à orienter les politiques publiques en matière de logement et d'habitat. Elle transmet ses propositions à l'Association nationale pour l'information sur le logement. L'association contribue à la collecte et à l'exploitation des données de l'ensemble du réseau des associations départementales, coordonnées par l'Association nationale pour l'information sur le logement :

- elle analyse les informations issues de la demande exprimée par le public et assure la diffusion de ses analyses à l'ensemble de ses membres, à l'Association nationale pour l'information sur le logement et au ministère chargé du logement ;
- elle enrichit les données nationales du réseau des associations départementales de ses expériences, propositions, analyses et études.

Composition.

L'association est composée de membres de droit et de membres adhérents.

Sont membres de droit :

- le département concerné ;
- l'Etat : le préfet ou son représentant et le directeur départemental de l'équipement ou son représentant, le directeur départemental de l'équipement pouvant représenter le préfet ;

- l'Association départementale des maires de France.

Les membres adhérents sont des personnes morales légalement constituées intervenant dans le domaine du logement ou de l'habitat dans le département concerné.

La qualité de membre de droit peut également être conférée, à sa demande, à toute association départementale d'élus territoriaux.

Peuvent être membres adhérents, après décision du conseil d'administration :

- des collectivités territoriales autres que le conseil général ;
- des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ;
- des personnes morales légalement constituées ayant manifesté leur intérêt pour l'action de l'association.

Direction.

La fonction de directeur de l'association départementale est exclusive de toute fonction rémunérée à caractère permanent dans les organismes et associations membres de l'association. Cette restriction ne s'applique pas à la publication d'ouvrages ou aux activités d'enseignement.

Personnel.

Le personnel de l'association départementale est salarié de l'association.

Identité graphique.

L'association départementale appose sur ses supports (papier, panneaux, enseignes) le logotype et le sigle commun au réseau des associations départementales d'information sur le logement, conformément à la charte d'identité graphique.

Identification.

Pour son activité, l'association départementale dispose de coordonnées téléphoniques et électroniques propres.

Fusion-modification.

L'association ne peut fusionner avec une association dont l'objet n'entre pas dans le champ de compétence défini par l'article L. 366-1 du [Code de la construction et de l'habitation](#), ni adopter de modification de son objet social qui ne serait pas conforme aux dispositions de cet article.

Statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

[Art. Annexe à l'article R422-1](#) ➡ Il est formé, entre les propriétaires des actions créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement, une société anonyme d'habitations à loyer modéré régie par les lois et règlements en vigueur, notamment par les dispositions du livre IV du [Code de la construction et de l'habitation](#) ainsi que par les dispositions non contraires du [Code civil](#), du [Code de commerce](#) et du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales. La dénomination de la société est : ... Société anonyme d'habitations à loyer modéré. La société a pour objet : 1° En vue principalement de la location, de construire, d'acquérir, d'améliorer, d'aménager, d'assainir, de réparer et de gérer, dans les conditions prévues par les livres III et IV du [Code de la construction et de l'habitation](#), des habitations collectives ou individuelles avec leurs jardins, dépendances ou annexes et, éventuellement, lorsque ces habitations forment un ensemble, des locaux à usage commun ou des installations nécessaires à la vie économique et sociale de cet ensemble ; 2° De gérer les immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ; 3° De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du [Code de la construction et de l'habitation](#) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ; 4° De réaliser des missions d'accompagnement social destinées aux populations logées dans le patrimoine qu'elle gère ou, à titre de prestataire de services, pour les populations logées dans le patrimoine géré par d'autres organismes de logement social ; 5° De réaliser pour son compte ou pour le compte de tiers, avec l'accord de la ou des collectivités ou établissements publics intéressés, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement, y compris les lotissements, prévues par le [Code de l'urbanisme](#) et le [Code de la construction et de l'habitation](#), sans que les dispositions de l'article L. 443-14 de ce dernier code soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations ; 6° En complément de son activité locative, de réaliser ou d'acquérir et d'améliorer des logements en vue de leur vente à des

personnes physiques à titre de résidences principales, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en oeuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville. Ces logements sont destinés à des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R. 443-34 du [Code de la construction et de l'habitation](#). Les prix de vente de ces immeubles respectent les maxima fixés en application du même article ; 7° D'assister, à titre de prestataire de services, des personnes physiques et des sociétés coopératives de construction ou sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R. 443-34 du [Code de la construction et de l'habitation](#) ; 8° Après avoir souscrit ou acquis des parts d'une société civile immobilière ayant pour objet la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R. 443-34 du [Code de la construction et de l'habitation](#), d'être syndic de copropriété ou d'exercer les fonctions d'administrateur de biens de ces immeubles ; 9° De construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession ; 10° De réaliser, pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes et des quartiers ; 11° De réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions entrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et de la société ; 12° D'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elle, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du [Code de la construction et de l'habitation](#) précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ; 13° De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 du [Code de la construction et de l'habitation](#) et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants du même code ; 14° De construire ou d'acquérir, d'aménager, d'entretenir, de gérer ou de donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 du [Code de la construction et de l'habitation](#) ; 15° D'acquérir des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté et les donner en location à des organismes agréés par le préfet du département du lieu de situation de ces hôtels ; 16° D'intervenir comme prestataire de services de sociétés d'économie mixte pour la réalisation d'opérations d'aménagement, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions de l'article R. 422-4 du [Code de la construction et de l'habitation](#) ; 17° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation et celui du préfet donnés dans les conditions fixées à l'article R. 442-23 du [Code de la construction et de l'habitation](#), de gérer, en qualité d'administrateur de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndic de ces copropriétés ; 18° Dans les copropriétés mentionnées au 17° ci-dessus qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du [Code de la construction et de l'habitation](#) ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 du même code et dédiée aux copropriétés dégradées, d'acquérir des lots en vue de leur revente, d'y effectuer tous travaux et de les louer provisoirement. Les dispositions du 3° de l'article R. 421-2 du même code sont applicables aux conditions de revente et de location de ces lots ; 19° De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du [Code de la construction et de l'habitation](#) ; 20° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, d'être syndic de copropriétés situées dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du [Code de la construction et de l'habitation](#) et qui satisfont aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article L. 442-11 ; 21° De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du [Code de la construction et de l'habitation](#) ; 22° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du [Code de la construction et de l'habitation](#), des logements situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du même code ; 23° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du [Code de la construction et de l'habitation](#), des logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an ;

24° De réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues aux articles [L. 421-3](#) (6°) et [R. 421-2](#) (2°) du [Code de la construction et de l'habitation](#) ; 25° De se voir confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine qui peut comprendre toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain telle que définie à l'article [1er](#) de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. La convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des grands ensembles ou des quartiers d'habitat dégradé mentionnés au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ; 26° De prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles [L. 444-1](#) et suivants du [Code de la construction et de l'habitation](#) ; 27° De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles [L. 261-1](#) à [L. 261-22](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#), à l'association agréée mentionnée à l'article l'article [L. 313-34](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#) (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location ; 28° De participer, en application de l'article [L. 424-2](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#), à des actions de développement à caractère social d'intérêt direct pour les habitants des quartiers d'habitat social, dans le cadre des contrats de ville conclus en application de l'article 27 de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire ; 29° De réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé dans les conditions fixées par l'article [L. 6148-7](#) du [Code de la santé publique](#) ; 30° De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article [L. 261-3](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#), pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elle peut provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles [L. 253-1](#) à [L. 253-5](#) du même code ; 31° D'assurer la gérance des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété régies par les articles [L. 443-6-2](#) et suivants du [Code de la construction et de l'habitation](#) ; 32° De réaliser des travaux, d'acquérir, de construire et de gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries ; 33° De réaliser des prestations de services pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article l'article [L. 313-34](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#) (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ; 34° D'être syndic de copropriété dans le cas prévu à l'article [L. 443-15](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#) ; 35° De réaliser toutes opérations pour lesquelles les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré sont ou seront habilitées par les textes législatifs s'y rapportant. L'activité de la société s'exerce sur le territoire de la région où est situé son siège social. Elle peut également intervenir sur le territoire des départements limitrophes à cette région, après accord de la commune d'implantation de l'opération. Par décision prise dans les conditions prévues par le [Code de la construction et de l'habitation](#), le ministre chargé du logement peut étendre la compétence territoriale de la société. Le siège social de la société est fixé à : ... Il pourra être transféré à l'intérieur de la région ou des régions où s'exerce la compétence de la société. Le capital social de la société est composé de... actions nominatives de... euros chacune, entièrement libérées. Toute augmentation du capital social de la société nécessite l'accord du préfet du département où est situé le siège social de la société. Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves dont la constitution est imposée par la réglementation propre aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à la clause 12 des présents statuts, le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités. Conformément à l'article [L. 423-5](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#) et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporées au capital. Les réductions de capital doivent être effectuées dans le respect des dispositions de l'article [L. 423-5](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#). La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital. 1° Le prix de cession des actions ne peut dépasser celui qui est fixé en application de l'article [L. 423-4](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#), sauf dérogation accordée dans les conditions prévues par cet article ; 2° Chaque communauté de communes de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, communauté urbaine, communauté d'agglomération, syndicat d'agglomération nouvelle, département ou région sur le territoire duquel ou de laquelle la société possède des logements ou des logements-foyers, lorsqu'il ou

elle n'est pas actionnaire de la société, est en droit d'acquérir une action de l'actionnaire de référence. L'acquisition se fait au prix symbolique de dix centimes d'euro. La cession est consentie par l'actionnaire de référence ou l'un quelconque des actionnaires le constituant dans les quinze jours de la demande faite par l'établissement public, le département ou la région au président du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de la société ; 3° Tout représentant des locataires qui n'est pas actionnaire acquiert une action de l'actionnaire de référence. Dans les huit jours suivant la proclamation du résultat des élections ou de la cessation des fonctions en cours de mandat du représentant des locataires auquel il succède, l'acquisition de cette action lui est proposée au prix symbolique de dix centimes d'euro par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires qui le constituent ; 4° Sauf en cas de cession mentionnée au 2 ou au 3, ainsi qu'en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, le transfert d'actions à un tiers non actionnaire de la société, à quelque titre que ce soit, doit être autorisé par le conseil (d'administration) (de surveillance) (1) qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus. Le refus d'agrément peut résulter soit d'une décision expresse, soit d'un défaut de réponse dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande. En cas de refus d'agrément, (le conseil d'administration) (le directoire) (1) est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les actions soit par un actionnaire, soit par une ou plusieurs personnes qu'il aura lui-même désignée (s) ou agréée (s). Dans ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée. Si, à l'expiration du délai susmentionné, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prolongation de ce délai par décision de justice à la demande de la société ; 5° Tout actionnaire mentionné au 4° du I de l'article L. 422-2-1 du [Code de la construction et de l'habitation](#) qui entend céder tout ou partie de ses actions peut demander leur rachat, à un prix qu'il propose et qui est au plus égal à celui résultant de l'application de l'article L. 423-4 du même code, par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires qui le constituent. Celui-ci, à défaut de faire acquérir les actions soit par un autre actionnaire soit par une ou plusieurs personnes qu'il aura désignée (s), est tenu d'acquérir lui-même les actions, dans le délai de trois mois à compter de la réception de la demande. A défaut d'accord amiable sur le prix des actions à l'expiration du délai de trois mois mentionné à l'alinéa précédent, le juge fixe ce prix et prononce si nécessaire le transfert de propriété. (1) Rayer la mention inutile. La société est administrée par un conseil d'administration, dans les conditions prévues à la sous-section 1 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du [Code de commerce](#). Le conseil d'administration comprend trois administrateurs nommés sur proposition des établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2° du I de l'article L. 422-2-1 du [Code de la construction et de l'habitation](#). Les trois actionnaires représentant les locataires et élus par ces derniers dans les conditions fixées au 3° du I du même article sont administrateurs. La société est administrée par un conseil de surveillance et un directoire, dans les conditions prévues à la sous-section 2 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du [Code de commerce](#). Le conseil de surveillance comprend trois membres nommés sur proposition des établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2° du I de l'article L. 422-2-1 du [Code de la construction et de l'habitation](#). Les trois actionnaires représentant les locataires et élus par ces derniers dans les conditions fixées au 3° du I du même article sont membres du conseil de surveillance. (1) La société devra opter pour l'une de ces deux versions. Le mandat des membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-10 du [Code de la construction et de l'habitation](#). Il en est de même des fonctions de direction générale ou de direction générale déléguée exercées par le président du conseil d'administration ou par tout administrateur. Dans les assemblées générales de la société, le nombre total des voix dont disposent les actionnaires est égal à dix fois le nombre des actions de la société, soit... voix (1). Un actionnaire dispose dans les assemblées générales d'un nombre de voix déterminé conformément à l'article R. 422-1-1 du [Code de la construction et de l'habitation](#). Sous réserve du dernier alinéa du III de cet article, le nombre de voix attribuées à la catégorie des communautés de communes de plus de 50000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15000 habitants, communautés urbaines, communautés d'agglomération, syndicats d'agglomération nouvelle, départements et régions sur le territoire desquels la société possède des logements et logements-foyers et qui n'ont pas la qualité d'actionnaire de référence, est fixé à... (2). Sous la même réserve, le nombre de voix attribuées à la catégorie des représentants des locataires est fixé à... (2). Le droit de participer à une assemblée générale est subordonné à l'inscription de l'actionnaire dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société au plus tard cinq jours avant la date de cette assemblée. (1) A compléter par la société. (2) A compléter par la société. La somme des nombres de voix attribuées à ces deux catégories doit être égale au tiers des voix plus une, arrondi le cas échéant à l'entier supérieur. L'année sociale de la société débute le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre. La société ne peut consentir des avances à une société d'habitations à loyer modéré que si elle en détient au moins 5 % du capital et après y avoir été autorisée par le ministre chargé de l'économie et le ministre

chargé du logement. Ces avances sont rémunérées sans que le taux appliqué puisse excéder le taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret de caisse d'épargne, majoré de 1, 5 point. Lorsque la société a réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article L. 232-11 du [Code de commerce](#), il ne peut être distribué un dividende supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret d'une caisse d'épargne au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1, 5 point. Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social que dans les conditions prévues par le [Code de la construction et de l'habitation](#). Les statuts de la société sont transmis au préfet du département du siège de la société après chaque modification. La (ou les) commission (s) d'attribution des logements prévue (s) en application de l'article L. 441-2 du [Code de la construction et de l'habitation](#) est (sont) constituée (s) et fonctionne (nt) conformément aux articles R. 422-2 et R. 441-9 du même code. La représentation des locataires aux assemblées générales et au conseil (d'administration) (de surveillance) (1) de la société est assurée dans les conditions définies aux articles L. 422-2-1, R. 422-1-1 et R. 422-2-1 du [Code de la construction et de l'habitation](#). (1) Rayer la mention inutile. Tout pacte d'actionnaire ayant pour effet de constituer l'actionnaire de référence au sens de l'article L. 422-2-1 du [Code de la construction et de l'habitation](#) est, dès sa conclusion, communiqué par le représentant légal de la société à chacun des actionnaires ainsi qu'au préfet de la région dans laquelle celle-ci a son siège. Il en est de même des avenants à ce pacte. Les actionnaires et le préfet sont informés dans les mêmes formes de la rupture du pacte et de toute modification de la composition du capital ayant un effet sur l'actionnaire de référence.

Statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré.

[Art. Annexe à l'article R422-6](#) ➡ Il est formé entre les propriétaires des parts sociales créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement une société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré, société à capital variable régie par les dispositions du livre IV du [Code de la construction et de l'habitation](#), ainsi que les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, du [Code civil](#) et du [Code de commerce](#), notamment des articles L. 231-1 à L. 231-8, et celles du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 modifié sur les sociétés commerciales. La dénomination de la société est : ... Société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré, société à capital variable. La société a pour objet : 1° D'assister, à titre de prestataire de services, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II du [Code de la construction et de l'habitation](#), pour la réalisation et la gestion d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage en accession à la propriété ainsi que pour la réalisation de travaux portant sur des immeubles existants et destinés à un usage d'habitation ou à un usage professionnel et d'habitation ; 2° De réaliser ou d'acquérir et d'améliorer, soit en qualité de maître d'ouvrage, soit par l'intermédiaire de sociétés civiles de construction mentionnées au précédent alinéa, en vue de leur vente à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et de gérer, notamment en qualité de syndic, des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant les prix de vente maxima fixés en application du III de l'article R. 443-34 du code précité ; 3° En vue de leur location-accession dans les conditions fixées par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 modifiée définissant la location-accession à la propriété immobilière, de construire, acquérir, réaliser des travaux et gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant les prix de vente maxima fixés en application du III de l'article R. 443-34 du [Code de la construction et de l'habitation](#) ; 4° De réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale selon les modalités prévues au 6° de l'article L. 421-3 du [Code de la construction et de l'habitation](#) ; 5° D'acquérir des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire des personnes en difficulté et les donner en location à des organismes agréés par le préfet de département du lieu de situation de ces hôtels ; 6° De construire ou d'acquérir, d'aménager, d'entretenir, de gérer ou de donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 du [Code de la construction et de l'habitation](#) ; 7° D'assurer la gérance des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété régies par les articles L. 443-6-2 et suivants ; 8° De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 du [Code de la construction et de l'habitation](#) et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble

à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants du même code ; 9° En vue de leur location, de construire, acquérir, améliorer, aménager, assainir, réparer et gérer, dans les conditions prévues par les livres III et IV du **Code de la construction et de l'habitation**, des habitations collectives ou individuelles avec leurs jardins, dépendances ou annexes et, éventuellement, lorsque ces habitations forment un ensemble, des locaux à usage commun ou des installations nécessaires à la vie économique et sociale de cet ensemble ; 10° De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ; 11° De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du **Code de la construction et de l'habitation** ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ; 12° D'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elle, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du **Code de la construction et de l'habitation** précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ; 13° De réaliser des lotissements ; 14° De réaliser, pour son compte en vertu d'une convention passée avec une collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'aménagement, les actions ou opérations d'aménagement définies par le **Code de l'urbanisme** ; 15° De réaliser les actions ou opérations d'aménagement définies par le **Code de l'urbanisme** pour le compte de tiers. Dans ce cas, les dispositions des articles L. 443-14 et L. 451-5 du **Code de la construction et de l'habitation** ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par la réalisation de ces actions ou opérations ; 16° De réaliser des prestations de services pour le compte d'associations ou d'organismes oeuvrant dans le domaine du logement ou de personnes physiques ; 17° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation et celui du préfet donnés dans les conditions fixées à l'article R. 442-23 du **Code de la construction et de l'habitation**, de gérer, en qualité d'administrateur de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndic de ces copropriétés ; 18° D'acquérir des lots dans des copropriétés mentionnées au 17° ci-dessus qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du **Code de la construction et de l'habitation** ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 de ce code et dédiée aux copropriétés dégradées. La revente de ces lots n'est pas soumise aux dispositions du chapitre III du titre IV du livre IV de ce code mais requiert l'avis préalable du service des domaines. La location des lots en attente de leur revente est, par dérogation aux dispositions du titre IV du livre IV du même code, soumise aux règles mentionnées à l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Toutefois, la fixation du loyer ne peut excéder les plafonds de loyers fixés en application du troisième alinéa du g du 1° du I de l'article 31 du **Code général des impôts**. En outre, les dispositions du I et du II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 sont applicables aux contrats de location qui prennent fin au plus tard à la revente des lots, lorsque le congé émane du bailleur ; 19° De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du **Code de la construction et de l'habitation** ; 20° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, d'être syndic de copropriétés situées dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du **Code de la construction et de l'habitation** et qui satisfont aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article L. 442-11 ; 21° De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du **Code de la construction et de l'habitation** ; 22° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du **Code de la construction et de l'habitation**, des logements situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du même code ; 23° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du **Code de la construction et de l'habitation**, des logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an ; 24° De réaliser des travaux, d'acquérir, de construire et de gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries ; 25° De réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions entrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et de la société ; 26° De réaliser des missions d'accompagnement social destinées aux populations

logées dans le patrimoine dont elle assure la gestion ou pour les populations logées dans le patrimoine d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ; 27° D'être syndic de copropriété dans le cas prévu à l'article L. 443-15 du Code de la construction et de l'habitation ; 28° De prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ; 29° D'acquérir et d'aménager des terrains destinés à être cédés aux associés et de contracter des emprunts pour l'acquisition et l'aménagement de terrains qu'elle pourra ultérieurement céder à ces personnes ; 30° De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22 du Code de la construction et de l'habitation, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du Code de la construction et de l'habitation, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location ; 31° De réaliser des prestations de services pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du Code de la construction et de l'habitation précitée, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ; 32° De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 du Code de la construction et de l'habitation, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elle peut provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5 du même code ; 33° De réaliser toutes opérations pour lesquelles les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré sont ou seront habilitées par les textes législatifs s'y rapportant. L'activité de la société s'exerce sur le territoire de la région où est situé son siège social. Elle peut également intervenir sur le territoire des départements limitrophes à cette région, après accord de la commune d'implantation de l'opération. Par décision prise dans les conditions prévues par le Code de la construction et de l'habitation, le ministre chargé du logement peut étendre la compétence territoriale de la société. Le siège social de la société est fixé à : Le capital est variable, et entièrement libéré lors de la souscription de parts. Le capital statuaire est fixé à la somme de... euros. Il ne peut être inférieur à celui exigé par la loi du 10 septembre 1947 précitée (art. 27 et 27 bis), ni supérieur au plafond d'émission fixé par l'assemblée générale extraordinaire. Les personnes physiques ou morales ayant vocation à avoir recours aux services de la société ou dont la société utilise le travail, qui doivent détenir, en application de l'article 3 bis de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée, selon le cas, au moins 65 ou au moins 51 p. 100 des droits de vote aux assemblées générales de la société, ne peuvent être que les suivantes : -les personnes physiques ayant recours aux services de la société ; -les accédants à la propriété qui acquièrent leur logement auprès d'une société constituée en application du titre Ier du livre II du Code de la construction et de l'habitation ; -les sociétés civiles coopératives de construction ; -les employés de la société. La société admet comme associés dans la limite de... % du capital effectif, d'autres personnes morales et physiques qui entendent contribuer à la réalisation des objectifs de la coopérative. Ces associés ne peuvent en aucun cas détenir ensemble plus de 35 % ou 49 % selon le cas du total des droits de vote. Ces associés disposent ensemble d'un nombre de voix proportionnel au capital qu'ils détiennent. Ils répartissent ces voix entre eux au prorata de la part de chacun dans ce capital détenu. Lorsqu'un nombre de ces associés figurent des sociétés coopératives ou des organismes d'habitations à loyer modéré, la limite ci-dessus est portée à 49 % sans que les droits de vote de ceux de ces associés qui ne sont ni des sociétés coopératives ni des organismes d'habitations à loyer modéré puissent excéder la limite de 35 %. Lorsque la part de capital que détiennent les associés définis au quatrième alinéa de la présente clause dépasse, selon le cas, 35 p. 100 ou 49 % du total des droits de vote, le nombre de voix attribué à chacun d'eux est réduit à due proportion. Les réductions de capital effectuées dans les cas prévus au dernier alinéa de l'article L. 423-5 du Code de la construction et de l'habitation ne peuvent être réalisées que dans le respect des conditions fixées par cet article. La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital. Le capital peut être réduit par suite de reprises d'apports consécutives au départ ou à l'exclusion d'associés. Le retrait ou l'exclusion d'associés ne peut avoir pour effet de réduire le capital effectif ni à un montant inférieur au minimum légal, ni en dessous de... % du capital le plus élevé de la société depuis sa constitution. Il ne peut en outre avoir pour effet de réduire le nombre des associés à moins de sept. Le retrait d'associés n'ayant pas recours aux services de la société ou dont la société n'utilise pas le travail ne peut être réalisé qu'à l'issue d'un délai d'un an après que le conseil d'administration de la société en a été informé par pli recommandé avec avis de réception. L'exclusion d'associés ne peut être prononcée que par décision d'assemblée générale prise dans les conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire. L'exclusion est notifiée à l'intéressé par la société, par pli recommandé avec demande d'avis de réception ; il dispose d'un délai de six mois à compter de cette notification pour céder ses parts sociales dans les conditions fixées par la clause 7 des présents statuts. Les associés démissionnaires ou exclus restent tenus pendant cinq années envers les sociétaires et envers les tiers de toutes les obligations existant au jour de leur retrait ou de leur exclusion. Le prix de cession

des parts sociales ne peut dépasser celui qui est fixé en application de l'article L. 423-4 du [Code de la construction et de l'habitation](#), sauf dérogation accordée dans les conditions prévues par cet article. Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, le transfert de parts sociales à un tiers, à quelque titre que ce soit, doit être autorisé par (le conseil d'administration) (le conseil de surveillance) (1) qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus. Le refus d'agrément peut résulter soit d'une décision expresse, soit d'un défaut de réponse dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande. En cas de refus d'agrément, (le conseil d'administration) (le directoire) (1) est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les parts sociales par une ou plusieurs personnes qu'il aura lui-même désignées. En ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée. Si, à l'expiration du délai sus-indiqué, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prorogation du délai par décision de justice à la demande de la société. (1) Rayer la mention inutile. La société est administrée par un conseil d'administration. Lorsque la société exerce une activité de gestion locative telle que prévue à l'article L. 422-3 du [Code de la construction et de l'habitation](#), le conseil d'administration comprend au moins un représentant des coopérateurs locataires désigné par l'assemblée générale. La perte de la qualité de locataire met un terme au mandat de l'administrateur nommé en cette qualité. La société est administrée par un directoire et un conseil de surveillance. Lorsque la société exerce une activité de gestion locative telle que prévue à l'article L. 422-3 du [Code de la construction et de l'habitation](#), le conseil de surveillance comprend au moins un représentant des coopérateurs locataires désigné par l'assemblée générale. La perte de la qualité de locataire met un terme au mandat de membre du conseil de surveillance nommé en cette qualité. (1) La société devra opter pour l'une de ces deux versions. Le mandat des membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-10. Chaque associé mentionné au quatrième alinéa de la clause 5 ne dispose pour lui-même que d'une seule voix, quel que soit le nombre des parts sociales qu'il détient. Il ne peut exprimer, lorsqu'il agit en qualité de mandataire d'autres associés, plus de dix voix dans les assemblées, la sienne comprise. Les associés mentionnés aux cinquième et huitième alinéas de la clause 5 disposent de droits de vote correspondant au nombre des actions qu'ils détiennent, dans les limites et proportions précisées par ladite clause 5. L'année sociale de la société débute le 1er janvier et finit le 31 décembre. La ou les commissions d'attribution des logements locatifs prévues en application de l'article L. 441-2 du [Code de la construction et de l'habitation](#) sont constituées et fonctionnent conformément à l'article R. 441-9 du même code. Dans le mois suivant celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale réunie en application de l'article L. 225-100 du [Code de commerce](#), la société adresse au préfet du département de son siège, à la Caisse des dépôts et consignations et au ministre chargé du logement l'ensemble des documents comptables et les rapports présentés à l'assemblée générale, ainsi que le compte rendu de celle-ci. En cas de report de l'assemblée générale des actionnaires, la décision de justice accordant un délai supplémentaire doit être adressée dans les mêmes conditions. Lorsque la société a réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article L. 232-12 du [Code de commerce](#), il peut être distribué un dividende correspondant à un pourcentage de capital social égal ou inférieur au taux défini à l'article 14 de la loi du 10 septembre 1947 précitée, sans que ce pourcentage puisse être supérieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret de caisse d'épargne au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1, 5 point. Conformément à l'article L. 423-5 du [Code de la construction et de l'habitation](#), et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporées au capital. Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves, dont la constitution est imposée par la réglementation spécifique aux sociétés coopératives d'H.L.M., et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à la clause 14 des présents statuts, le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités. Des transferts de réserves peuvent être réalisés par la société dans les conditions définies à l'article L. 422-13 du [Code de la construction et de l'habitation](#). Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social que dans les conditions prévues par le [Code de la construction et de l'habitation](#). Les statuts de la société sont transmis au préfet du département du siège de la société après chaque modification. La société fait procéder périodiquement à l'examen analytique de sa situation financière et de sa gestion, conformément à l'article L. 422-3 du [Code de la construction et de l'habitation](#).

Clauses types des statuts des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré.

Art. Annexe à l'article R422-7 ↔ Les clauses types des statuts des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré sont identiques à celles des statuts des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré, à l'exception des clauses suivantes : 1. Forme Il est formé, entre les propriétaires des parts sociales créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement, une société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable régie par les dispositions du livre IV du [Code de la construction et de l'habitation](#), ainsi que par les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, du [Code civil](#) et du [Code de commerce](#), notamment des articles [L. 231-1](#) à [L. 231-8](#), et par celles du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 modifié sur les sociétés commerciales et du décret n° 2002-241 du 21 février 2002 relatif à la société coopérative d'intérêt collectif. 2. Dénomination. La dénomination de la société est : ... société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable.

5. Capital social. Le capital est variable et entièrement libéré lors de la souscription de parts sociales. Le capital statutaire est fixé à la somme de... euros. Il ne peut être inférieur à celui exigé par la loi du 10 septembre 1947 précitée (article 27 et 27 bis), ni supérieur au plafond d'émission fixé par l'assemblée générale extraordinaire. Les associés sont répartis entre, au moins, les trois catégories d'associés suivantes : -les salariés de la coopérative regroupant les salariés de la société et les fonds communs de placement de valeurs mobilières qui leur sont réservés ; -les personnes bénéficiant habituellement à titre gratuit ou onéreux des activités de la coopérative, regroupant notamment les personnes physiques ayant recours aux services de la société dans le cadre des activités qu'elle exerce en application de la clause type 3 " Objet social ", les sociétés civiles de construction, les sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II du [Code de la construction et de l'habitation](#), ainsi que, sur leur demande, les accédants à la propriété qui acquièrent leur logement auprès d'une société de construction constituée, en application des dispositions précitées, sous l'égide de la société ; -les collectivités publiques et leurs groupements. Les réductions de capital effectuées dans les cas prévus au dernier alinéa de l'article [L. 423-5](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#) doivent être réalisées dans le respect des conditions fixées par cet article. La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

6. Retraits-Exclusions. Le capital peut être réduit par suite de reprises d'apports consécutives au départ ou à l'exclusion d'associés. Le retrait ou l'exclusion d'associés ne peut avoir pour effet de réduire le capital effectif ni à un montant inférieur au minimum légal, ni en dessous du seuil fixé à l'article 13 de la loi du 10 septembre 1947 précitée. Il ne peut en outre avoir pour effet de réduire le nombre des associés à moins de 7. Le retrait d'associés n'ayant pas recours aux services de la société ou dont la société n'utilise pas le travail ne peut être réalisé qu'à l'issue d'un délai d'un an après que (le conseil d'administration) (le conseil de surveillance) de la société en ait été informé par pli recommandé avec avis de réception. L'exclusion d'associés ne peut être prononcée que par une décision d'assemblée générale prise dans les conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire. L'exclusion est notifiée à l'intéressé par la société, par pli recommandé avec demande d'avis de réception ; il dispose d'un délai de six mois à compter de cette notification pour céder ses parts sociales dans les conditions fixées par la clause 7 des présents statuts. Les associés démissionnaires ou exclus restent tenus pendant cinq années envers les sociétaires et envers les tiers de toutes les obligations existant au jour de leur retrait ou de leur exclusion.

9. Situation des administrateurs et membres du conseil de surveillance. Le mandat des membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-10 du [Code de la construction et de l'habitation](#). Toutefois, tout associé salarié de la société peut être nommé en qualité de membre du conseil d'administration ou du conseil de surveillance sans perdre le bénéfice de son contrat de travail.

10. Expression des voix aux assemblées. A chaque catégorie d'associés correspond un même collège d'associés. Les associés d'un même collège peuvent être répartis en sections délibérant séparément. Aux assemblées générales, le droit de vote s'exprime par l'intermédiaire des délégués des collèges dans les conditions prévues à l'article 19 octies de la loi du 10 septembre 1947 précitée. Le nombre de voix attribuées à chaque collège est fixé dans les conditions suivantes : -collège des salariés :... (1) ; -collège des personnes bénéficiant habituellement à titre gratuit ou onéreux

des activités de la coopérative : ... (1) ; -collège des collectivités publiques et leurs groupements : ... (1) ; -collège... : ... (1). Le collège des salariés ne peut détenir plus de 15 % des droits de vote. (1) A compléter par la société.

15. Réserves. Conformément à l'article L. 423-5 du [Code de la construction et de l'habitation](#) et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporés au capital. Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves, dont la constitution est imposée par la réglementation propre aux sociétés coopératives d'HLM, et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à la clause 14 des présents statuts, le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités.

16. Attribution de l'actif. Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation décidera, après extinction du passif et remboursement du capital effectivement versé, d'attribuer l'actif net subsistant soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à des oeuvres d'intérêt général ou professionnel.

Statuts types des sociétés anonymes de crédit immobilier.

[Art. Annexe à l'article R422-14](#) ➡ 1. Forme. Il est formé entre les propriétaires des actions créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement une société anonyme de crédit immobilier, régie par les lois et règlements en vigueur, notamment par le livre IV du [Code de la construction et de l'habitation](#), par la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit, par les présentes clauses ainsi que par les dispositions du [Code civil](#) et celles de la loi modifiée n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales.

2. Dénomination.

La dénomination de la société est :

Société anonyme de crédit immobilier.

3. Objet social.

En application des dispositions de l'article L. 422-4 du [Code de la construction et de l'habitation](#), la société a pour objet :

I. - A titre principal.

1° De consentir aux personnes physiques des prêts susceptibles d'ouvrir droit à l'aide personnalisée au logement, ainsi que des prêts complémentaires à ces prêts ;

2° D'accorder tout prêt que la société sera habilitée à distribuer par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé du Trésor et aux fins mentionnées à l'article L. 411-1 du même code ;

3° D'effectuer, pour le compte d'organismes d'H.L.M., le recouvrement des sommes dues par les acquéreurs de logements cédés dans les conditions prévues à l'article L. 443-13 ;

4° De réaliser des constructions pour l'accès à la propriété susceptibles d'être financées à l'aide de prêts pouvant ouvrir droit à l'aide personnalisée au logement ; ces constructions peuvent comprendre les dépendances et annexes définies à l'article L. 411-1 du [Code de la construction et de l'habitation](#).

Pour la réalisation desdites constructions, la société peut agir :

1. Soit en qualité de maître d'ouvrage ;

2. Soit, dans les conditions prévues à la clause 5 ci-après, par l'intermédiaire de sociétés civiles immobilières ayant pour objet l'accès sociale à la propriété et mentionnées au livre II, titre 1er, chapitres I et II du [Code de la construction et de l'habitation](#). La société pourra assurer la gérance de ces sociétés et effectuer pour leur compte, moyennant une rémunération convenue, tout ou partie des opérations concourant à la réalisation de leurs programmes de construction. Ces constructions peuvent être réalisées à la condition qu'un organisme habilité et agréé à cet effet par le ministre chargé du Trésor et le ministre chargé du logement garantisse les risques financiers de commercialisation courus par la société de crédit immobilier et les sociétés visées au présent alinéa et, pour ce qui concerne les opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage par la société, la bonne fin des opérations ainsi réalisées, à l'exception des cas prévus aux articles L. 222-6 et R. 422-13 du [Code de la construction et de l'habitation](#).

La société peut consentir aux sociétés visées ci-dessus des avances rémunérées dans des conditions fixées par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier, et leur consentir avals, cautions et garanties, à l'exception de la garantie de bon achèvement mentionnée ci-dessus ;

5° De réaliser des lotissements, soit en qualité de maître d'ouvrage, soit à titre de prestataire de services ;

6° De réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions définies à l'article L. 421-1 et précisées aux articles R. 421-4 et R. 421-4-1 du [Code de la construction et de l'habitation](#) ;

7° De prendre, dans le respect des dispositions prévues à cet effet par la clause 5 ci-après, des participations dans d'autres sociétés de crédit immobilier, des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré ou des sociétés d'économie mixte d'aménagement et de construction, dans les conditions prévues à l'article R. 423-75-1 du [Code de la construction et de l'habitation](#), et de consentir, à celles d'entre ces sociétés dans lesquelles la société détient au moins 5 p. 100 du capital, des prêts ou avances rémunérés dans les conditions fixées par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier, et de leur délivrer avals, cautions et garanties, à l'exception de la garantie de bon achèvement mentionnée ci-dessus ;

8° De réaliser des opérations de prestation de services dans les domaines suivants :

1. Assistance de personnes physiques accédant à la propriété à l'aide de prêts susceptibles d'ouvrir droit à l'aide personnalisée au logement, pour tout ou partie des opérations juridiques, administratives, financières, foncières et techniques nécessaires à la réalisation de leur construction ;

2. Gestion de prêts d'accession à la propriété pour le compte d'autres organismes H.L.M. ;

3. Exécution des fonctions de syndic ou d'administrateur de biens, sur demande des copropriétaires intéressés, à l'égard des immeubles réalisés en application du I de la présente clause.

4. Maîtrise d'ouvrage et conduite d'opérations pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré.

II. - A titre accessoire.

La société a pour objet :

1° De consentir des prêts immobiliers pour toutes opérations liées à l'habitat ;

2° De construire, de faire construire ou d'acquérir des logements ainsi que leurs annexes et accessoires, de réaliser ou faire réaliser des travaux dans des logements ou dans leurs annexes et accessoires, de gérer et de vendre des logements et leurs annexes ou accessoires ;

3° De réaliser pour son compte ou pour le compte de tiers, toutes opérations d'aménagement définies au [Code de l'urbanisme](#), avec l'accord de la (ou des) collectivité(s) locale(s) concernée(s) ;

4° De réaliser, pour le compte de personnes physiques ou morales, toutes opérations de prestation de services liées à l'activité de crédit effectuée en application du 1° ci-dessus, ou liées aux activités d'acquisition, de construction, de réalisation de travaux, de gestion ou de vente visées au 2° ci-dessus ;

5° Dans les conditions précisées à la clause 5 ci-après, de prendre des participations dans des sociétés autres que celles visées aux points 4° et 7° du I de la présente clause ;

6° De consentir aux filiales constituées en application de l'alinéa précédent des prêts ou avances, rémunérés dans des conditions fixées par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier et de leur délivrer des avals, cautions et garanties, à l'exception de la garantie de bon achèvement mentionnée ci-dessus.

La société ne pourra réaliser chaque année, au titre des opérations accessoires telles que définies ci-dessus, qu'au plus 20 p. 100 de son chiffre d'affaires calculé en prenant en compte :

- la totalité des produits d'exploitation de l'année en cause, non compris le produit des ventes immobilières réalisées directement par la société ;

- 10 p. 100 du produit des ventes immobilières réalisées directement par la société, dans l'année en cause, augmentés de 10 p. 100 du produit des ventes immobilières que la société a réalisées au cours de chacune des neuf années précédant l'année en cause, ce dernier produit n'étant pris en compte que pour les ventes réalisées lors d'exercices ouverts après la publication du décret n° 92-529 du 15 juin 1992.

Si les activités accessoires dépassent la limite de 20 p. 100 définie aux alinéas précédents, ces opérations doivent être réalisées dans des sociétés filiales, constituées dans les conditions fixées à la clause 5 ci-dessus.

Les activités accessoires ne peuvent avoir pour effet de constituer un patrimoine locatif pour la société ni pour les sociétés dans lesquelles elle prend des participations.

4. Réseau.

La société est membre du réseau des sociétés anonymes de crédit immobilier institué par la loi n° 91-457 du 15 mai 1991, et adhère à la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier.

Les résultats du contrôle sur place exercé par la chambre syndicale sont communiqués au président et aux dirigeants de la société, qui sont tenus d'en informer le conseil d'administration (ou le conseil de surveillance).

Le président ou le directeur de la chambre syndicale peuvent, à leur initiative, à l'occasion de la réunion au cours de laquelle ces résultats sont présentés ou lorsque l'exercice des prérogatives de l'organe central visées à l'article

21 de la loi du 24 janvier 1984 précitée le justifie, être entendus par le conseil d'administration (ou le conseil de surveillance).

5. Prises de participation et filiales.

Toute souscription ou acquisition de part ou d'action est soumise à l'agrément préalable de la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier.

Les prises de participations doivent être réalisées en conformité avec la réglementation bancaire.

Tout projet de souscription ou d'acquisition doit être notifié, trois mois au moins avant sa réalisation, à la chambre syndicale, par pli recommandé avec avis de réception. Celle-ci fait connaître sa position à la société dans un délai de trois mois, faute de quoi l'agrément est réputé donné. Le refus d'agrément doit être exprès et motivé, et notifié au conseil d'administration (de surveillance) (1) de la société par pli recommandé avec avis de réception.

Les modalités de délivrance de ces agréments sont définies dans un règlement intérieur établi à cet effet par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier.

1° Taux de participation.

La société ne peut posséder de participations qu'à la condition qu'elles lui permettent de détenir, seule ou avec d'autres membres du réseau :

a) Au moins le tiers des droits de vote plus une voix, lorsque les sociétés dans lesquelles la participation est prise ont une activité de promotion immobilière et ne sont ni des sociétés d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier, ni des sociétés civiles immobilières ayant pour objet un seul programme immobilier, ni des sociétés d'économie mixte de construction ou d'aménagement ;

b) Le contrôle de ces établissements, au sens de l'article 355-1 de la loi du 24 juillet 1966 précitée, lorsqu'il s'agit d'établissements de crédit, et sauf lorsqu'il s'agit de sociétés de crédit immobilier ;

c) Au moins 20 p. 100 des droits de vote dans tous les autres cas, et notamment lorsque ces sociétés sont des sociétés civiles immobilières ayant pour objet un seul programme immobilier ;

d) Enfin, elle peut prendre des participations sans limitation particulière lorsqu'il s'agit de sociétés d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier ou de sociétés d'économie mixte de construction et d'aménagement.

2° Objet des sociétés.

La société ne peut détenir des participations que dans les sociétés dont l'objet :

a) Est celui prévu par les statuts desdites sociétés lorsqu'il s'agit d'une société d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier ou d'une société d'économie mixte de construction ou d'aménagement ;

b) Est, pour les sociétés civiles mentionnées à la clause 3-I (4°) ci-dessus, limité à ce qui est précisé à ce sujet dans la clause correspondante ;

c) Est, pour les autres sociétés, limité à tout ou partie des objets cités à la clause 3-II (1°, 2°, 3° et 4°) ci-dessus.

En outre, la société peut participer au capital de la caisse centrale des sociétés anonymes de crédit immobilier. Elle peut également détenir une participation au capital de sociétés dont la création est suscitée par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier, dont l'objet exclusif est l'apport de fonds propres aux établissements de crédit membres du réseau, et dont le contrôle est détenu par ces établissements, ensemble ou séparément.

3° Compétence géographique des sociétés.

La société peut détenir des participations dans des sociétés dont la compétence géographique ne dépasse pas, sauf extension autorisée, par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier, la compétence géographique de celle des sociétés anonymes de crédit immobilier qui a la plus forte participation au capital de ces sociétés.

En revanche, la société peut détenir des participations dans des organismes d'habitations à loyer modéré ou des sociétés d'économie mixte d'aménagement ou de construction, quelle que soit leur compétence géographique.

4° Conditions générales des prises de participation.

Les établissements de crédit que la société contrôle, seule ou avec d'autres sociétés anonymes de crédit immobilier, au sens de l'article 355-1 de la loi du 24 juillet 1966 précitée, sont affiliés au réseau prévu par l'article L. 422-4-1 du [Code de la construction et de l'habitation](#).

En application du quatrième alinéa de l'article L. 422-4-1 et du deuxième alinéa de l'article L. 422-4-2 du [Code de la construction et de l'habitation](#), les statuts de ces établissements de crédit contiennent les quatre premiers alinéas de la clause 5 des présents statuts et les quatre premiers alinéas de la clause 7 et les clauses 8, 9 et 16 desdits statuts. Toutefois, la limitation du prix de cession des actions, prévue au quatrième alinéa du I de la clause 8 et au dernier alinéa du II de la même clause, ne s'applique pas aux cessions d'actions de ces établissements.

A l'occasion et pour les besoins d'un contrôle ou d'une inspection de la ou des société(s) anonyme(s) de crédit immobilier détentrice(s) de leur capital, les sociétés dans lesquelles la société détient des participations peuvent être contrôlées par la l'Autorité de contrôle prudentiel en application de la loi du 24 janvier 1984 précitée, par l'administration en application de l'article L. 451-1 du *Code de la construction et de l'habitation*, ou par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier en application de la loi du 15 mai 1991 précitée.

6. Compétence territoriale - Siège social.

L'activité de la société s'exerce sur la région de son siège.

Elle peut être également étendue par application des dispositions des articles R. 422-10 et R. 422-11 du *Code de la construction et de l'habitation*.

Le siège de la société est fixé à :

Il ne peut être transféré qu'à l'intérieur de la ou des régions où la société exerce sa compétence.

7. Composition et modification du capital.

Le capital social de la société est composé de ... actions de ... F chacune, entièrement libérées.

Le conseil d'administration (du directoire) (1) ne peut convoquer une assemblée générale en vue de décider une augmentation de capital social qu'après avoir obtenu l'agrément de la chambre syndicale sur l'augmentation projetée ; cet agrément est sollicité par le conseil d'administration (de surveillance) (1), et délivré, dans les conditions et délais fixés au troisième alinéa de la clause 5 des présents statuts.

A chaque fois qu'une souscription conduit, en raison d'accords de concert ou par toute autre voie, à donner à un actionnaire un nombre d'actions représentant plus du dixième, du cinquième, du tiers, de la moitié ou des deux tiers du capital ou des droits de vote, elle est également soumise à l'agrément préalable de la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier.

En vue de la délivrance de cet agrément, la souscription est notifiée par le conseil d'administration (de surveillance) (1) à la chambre syndicale par lettre recommandée avec avis de réception. Celle-ci se prononce dans un délai de trois mois à compter de cette notification. L'agrément est réputé donné lorsque la chambre syndicale ne s'est pas prononcée dans ce délai. Le refus d'agrément doit être exprès et motivé, et notifié dans ledit délai au conseil d'administration (de surveillance) (1) de la société.

Les réductions de capital doivent être effectuées dans le respect des dispositions de l'article L. 423-5 du *Code de la construction et de l'habitation*.

La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

(1) Rayer la mention inutile.

8. Cessions d'actions.

I. - Agrément par la société.

Le prix de cession des actions ne peut dépasser celui fixé en application de l'article L. 423-4 du *Code de la construction et de l'habitation*, sauf dérogation accordée dans les conditions prévues par cet article.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, le transfert d'actions à un tiers, à quelque titre que ce soit, doit être autorisé par le conseil d'administration (ou de surveillance), qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

L'agrément de la cession est acquis ou réputé tel en cas de décision favorable notifiée au demandeur par la société, ou lorsque la société n'a pas donné de réponse dans un délai de deux mois à compter de la notification de la demande. Il est conféré sous condition suspensive de l'agrément de l'organe central prévu au II ci-dessous, si celui-ci est requis.

En cas de refus d'agrément, le conseil d'administration (ou de surveillance) est tenu, dans un délai de deux mois à compter de son refus, de faire acquérir les actions soit par un actionnaire, soit par une ou plusieurs personnes qu'il aura désignée(s) ou agréée(s). Dans ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée.

II. - Agrément par la chambre syndicale.

A chaque fois qu'un transfert d'actions conduit à donner à un actionnaire, agissant seul ou de concert avec un ou plusieurs autres actionnaires, un nombre d'actions représentant plus du dixième, du cinquième, du tiers, de la moitié ou des deux tiers du capital ou des droits de vote, il est également agréé par la chambre syndicale.

Dans ce cas, le projet de cession est alors notifié par pli recommandé avec avis de réception, à la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier :

- par la société, en cas de transfert d'actions entre actionnaires ;

- par le conseil d'administration (ou de surveillance), lorsqu'il a agréé une cession ou proposé l'acquisition par un autre acheteur, en cas de cession à un tiers non actionnaire.

Cette notification est effectuée dans les dix jours qui suivent :

- soit par la décision expresse favorable du conseil d'administration (ou de surveillance) en cas d'agrément exprès par le conseil ;
 - soit l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du I, en cas d'agrément tacite du conseil ; soit, en cas d'acquisition par un acquéreur proposé par le conseil, la désignation par le conseil de ce nouvel acquéreur ;
 - soit la date à laquelle la société est informée du transfert d'actions, en cas de transfert d'actions entre actionnaires.
- La chambre syndicale dispose pour notifier sa décision d'un délai de quatre mois à compter de la réception de la notification mentionnée ci-dessus.

L'agrément est réputé donné lorsque la chambre ne s'est pas prononcée dans ce délai.

Le refus d'agrément doit être motivé et notifié dans ledit délai à l'acquéreur des actions et au conseil d'administration (ou de surveillance) par plis recommandés avec avis de réception.

Dans le cas où elle refuse son agrément, la chambre syndicale est tenue d'acquiescer elle-même les actions, au profit du fonds de garantie et d'intervention mentionné à l'article L. 422-4-1 du [Code de la construction et de l'habitation](#).

Dans le cas où la chambre syndicale refuse son agrément, elle doit en outre proposer au plus tard trois mois après la notification de son refus d'agrément, un acquéreur ou successivement plusieurs, au conseil d'administration (ou de surveillance) de la société.

La notification au conseil d'administration (ou de surveillance) de la société, de l'identité des acheteurs proposés est effectuée par les soins de la chambre syndicale, par pli recommandé avec avis de réception.

Dès que la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier notifie au conseil d'administration (ou de surveillance) l'identité des acheteurs et lorsque ces derniers ne sont pas déjà actionnaires de la société, la procédure d'agrément est engagée conformément au I de la présente clause.

Le refus éventuel d'agrément par le conseil d'administration (ou de surveillance) est notifié à la chambre syndicale dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle le conseil d'administration (ou de surveillance) a été informé. Il n'entraîne pas la proposition d'un nouvel acquéreur par le conseil d'administration (ou de surveillance) de la société.

Si, au terme d'un délai de cinq mois à compter de la notification de son refus d'agrément par la chambre syndicale, aucun acheteur proposé par la chambre syndicale n'est agréé par le conseil d'administration (ou de surveillance) de la société puisse exercer le pouvoir d'agrément prévu au I de la présente clause. La chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier dispose d'un délai d'un mois pour procéder à cette désignation. L'achat doit alors être effectué dans le mois qui suit cette désignation.

Le prix de cession des actions préemptées par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier ou achetées par un acquéreur désigné par elle ne peut être ni supérieur aux prix résultant de l'application de l'article L. 423-4 ni inférieur à celui de la cession non autorisée.

9. Organes dirigeants (2).

Pour les sociétés régies par les articles 89 à 117 de la loi du 24 juillet 1966 :

La société est administrée par un conseil d'administration, sous réserve des pouvoirs conférés à la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier par la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 précitée et par le [Code de la construction et de l'habitation](#).

Le mandat des membres du conseil d'administration est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-56.

Le président de la société est agréé par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier qui peut retirer son agrément dans les conditions prévues par les statuts de la chambre. Le président du conseil d'administration ne peut rester en fonctions au-delà de son soixante-huitième anniversaire.

Le directeur général, qui est nommé par le conseil d'administration, doit être agréé par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier, qui peut retirer son agrément dans les conditions prévues par ses statuts. Cette disposition s'applique à tout autre dirigeant désigné en application de l'article 17 de la loi du 24 janvier 1984 précitée.

Le directeur général et les autres dirigeants cités à l'alinéa ci-dessus, autres que le président, ne peuvent rester en fonctions au-delà de leur soixante-cinquième anniversaire.

Pour les sociétés régies par les articles 118 à 150 de la loi du 24 juillet 1966 :

La société est administrée par un directoire et un conseil de surveillance, sous réserve des pouvoirs conférés à la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier par la loi du 24 janvier 1984 précitée et par le [Code de la construction et de l'habitation](#).

Le mandat des membres du conseil de surveillance est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-56.

Ceux des membres du directoire qui constituent les dirigeants de la société au sens de l'article 17 de la loi du 24 janvier 1984 précitée doivent être agréés par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier dans les conditions prévues par les statuts de la chambre.

Celle-ci peut retirer son agrément dans les conditions prévues par ses statuts.

Les membres du directoire ne peuvent rester en fonctions au-delà de leur soixante-cinquième anniversaire.

Le président du conseil de surveillance ne peut rester en fonctions au-delà de son soixante-huitième anniversaire.

(2) La société doit choisir entre les deux versions proposées par cette clause.

10. Assemblées générales.

Le nombre de voix dont dispose un actionnaire dans les assemblées est limité à un maximum de dix, qu'il agisse en son nom propre ou en tant que mandataire d'un ou plusieurs autres actionnaires.

11. Année sociale.

L'année sociale de la société débute le 1er janvier et finit le 31 décembre.

12. Documents transmis aux organes de tutelle et de contrôle.

Dans le mois suivant celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale ordinaire réunie en application de l'article 157 de la loi du 24 juillet 1966 précitée, la société adresse au préfet du département du siège, au ministre chargé du logement et à la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier, copie de l'ensemble des documents individuels annuels et rapports présentés conformément à la loi à l'assemblée générale des actionnaires, le procès-verbal de celle-ci, ainsi que le document mentionné au troisième alinéa de l'article R. 423-68 du [Code de la construction et de l'habitation](#).

En cas de report de l'assemblée générale des actionnaires, la décision de justice accordant un délai supplémentaire doit être adressée dans les mêmes conditions.

13. Résultat d'exercice et réserves.

Lorsque la société a réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article 346 de la loi du 24 juillet 1966 précité, il peut être distribué un dividende, qui, exprimé en pourcentage du capital nominal, ne peut être supérieur à 90 p. 100 du taux de rendement des emprunts d'Etat à l'émission (T.M.E.) publié mensuellement à la cote officielle de la Société des bourses françaises.

Le bénéfice non distribué est affecté à une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société.

Conformément à l'article [L. 423-5 du Code de la construction et de l'habitation](#) et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporés au capital.

(1) Rayer la mention inutile.

14. Gestion comptable de la société.

Lorsque la société a réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article 346 de la loi du 24 juillet 1966 précité, il peut être distribué un dividende, qui, exprimé en pourcentage du capital nominal, ne peut être supérieur à 90 p. 100 du taux de rendement des emprunts d'Etat à l'émission (T.M.E.) publié mensuellement à la cote officielle de la Société des bourses françaises.

Le bénéfice non distribué est affecté à une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société.

15. Cessions d'actifs - Attribution de l'actif.

Au cours de la vie sociale les cessions d'actifs de la société sont soumis à l'agrément préalable de la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier, sollicité et accordé dans les conditions fixées à la clause 5 des présents statuts.

En cas de dissolution de la société, pour quelque cause que ce soit, l'assemblée générale appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital social aux associés, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social qu'au fonds de garantie et d'intervention constitué par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier, conformément aux dispositions de l'article [L. 422-11 du Code de la construction et de l'habitation](#).

16. Fusion et scission.

La fusion éventuelle de la société avec d'autres sociétés, ainsi que son éventuelle scission sont soumises à l'agrément préalable de la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier. Celui-ci est sollicité et délivré dans les conditions de forme et de délai fixées au troisième alinéa de la clause 5 des présents statuts.

17. Modification et transmission des statuts.

Tout projet de modification des statuts de la société est transmis pour information à la chambre syndicale, au plus tard quinze jours avant l'envoi des convocations à l'assemblée générale statuant sur cette modification.

Les statuts de la société sont transmis, après chaque modification, à la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier et au préfet du département du siège de la société.

Statuts types des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré pour les opérations de location-attribution.

Art. Annexe à l'article R422-37 → 1. Forme. Il est formé entre les souscripteurs des actions émises dans les conditions prévues ci-après une société anonyme coopérative de location-attribution d'habitations à loyer modéré. Cette société est constituée sous la forme de société anonyme coopérative à capital variable, régie par les dispositions du livre IV du [Code de la construction et de l'habitation](#) ainsi que par les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, du [Code civil](#) et du [Code de commerce](#), notamment des articles [L. 231-1](#) à [L. 231-8](#) de ce même code, et par celles du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 modifié sur les sociétés commerciales. 2. Dénomination. La dénomination de la société est : Société coopérative d'habitations à loyer modéré de location-attribution (société coopérative à capital variable).

3. Objet social. La société a pour objet, conformément à l'article [R. 422-34](#), d'assurer la gestion des immeubles construits au profit de ses membres, jusqu'au terme des contrats qu'elle a conclus pour la réalisation desdits immeubles. Elle peut, d'une façon générale, effectuer toutes opérations utiles à la réalisation de son objet social, ou pour lesquelles elle est ou sera habilitée par les textes législatifs ou réglementaires s'y rapportant.

4. Compétence territoriale-Siège social. L'activité de la société est limitée aux opérations ayant trait aux immeubles situés sur le territoire de :.... Le siège social de la société est fixé à :....

5. Capital social. Le capital social est variable. Le capital initial à souscrire est fixé à la somme de... euros. Il est divisé en... actions de chacune... euros. Les associés qui n'utilisent pas les services de la société ne peuvent détenir plus de 35 p. 100 du total des droits de vote. Ces associés disposent ensemble d'un nombre de voix proportionnel au capital qu'ils détiennent. Ils répartissent ces voix entre eux au prorata de la part de chacun dans ce capital détenu. Lorsque au nombre de ces associés figurent des sociétés coopératives ou des organismes d'habitations à loyer modéré, la limite ci-dessus est portée à 49 p. 100 sans que les droits de vote de ceux de ces associés qui ne sont ni des sociétés coopératives ni des organismes d'habitations à loyer modéré puissent excéder la limite de 35 p. 100. Lorsque la part de capital que détiennent les associés définis au quatrième alinéa de la présente clause dépasse, selon le cas, 35 p. 100 ou 49 p. 100 du total des droits de vote, le nombre de voix attribué à chacun d'eux est réduit à due proportion. Les réductions de capital effectuées dans les cas prévus au dernier alinéa de l'article [L. 423-5](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#) ne peuvent être réalisées que dans le respect des conditions fixées par cet article. La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

6. Cession d'actions. Le prix de cession des actions ne peut dépasser celui fixé pour les sociétés d'habitations à loyer modéré en application de l'article [L. 423-4](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#), sauf dérogation accordée dans les conditions prévues par cet article. Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, le transfert d'actions à un tiers, à quelque titre que ce soit, doit être autorisée par le conseil d'administration qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus. En cas de refus d'agrément, le conseil d'administration est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les actions par une ou plusieurs personnes qu'il aura lui-même désignées. En ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée. Si, à l'expiration du délai susindiqué, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prorogation du délai par décision de justice à la demande de la société. La cession d'actions par un actionnaire comporte obligatoirement cession des droits qu'il tient du contrat de location-attribution.

7. Conseil d'administration. La société est administrée par un conseil d'administration. Les membres du conseil d'administration, même ceux qui exercent les fonctions de directeur général de la société, exercent leurs fonctions à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article [R. 421-10](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#).

8. **Retraits et exclusions-Résiliation du contrat de location-attribution.** L'actionnaire titulaire d'un contrat de location-attribution ne peut se retirer qu'après agrément du conseil d'administration. Le retrait ou l'exclusion d'un actionnaire titulaire d'un contrat de location-attribution entraîne la résiliation de ce contrat. Les actionnaires ou associés démissionnaires ou exclus restent tenus pendant cinq années envers les sociétaires et envers les tiers de toutes les obligations existant au jour de leur retrait ou de leur exclusion.

9. **Expression des voix aux assemblées.** Un associé coopérateur ne dispose par lui-même que d'une voix quelque soit le nombre de parts qu'il détient ; il ne peut exprimer, lorsqu'il agit en qualité de mandataire d'autres actionnaires, plus de dix voix dans les assemblées, la sienne comprise. Les voix des actionnaires de la société mentionnés aux alinéas 3 à 5 de la clause 5 des présents statut sont exprimées dans les limites et proportions prévues à cet alinéa.

10. **Année sociale.** L'année sociale de la société débute le 1er janvier et finit le 31 décembre.

11. **Unions coopératives-Assemblées primaires.** Les actionnaires membres d'une union coopérative constituée conformément à l'article R. 422-22 du [Code de la construction et de l'habitation](#) sont représentés par des délégués désignés en assemblée primaire et ne peuvent assister aux assemblées générales. Chaque délégué dispose d'un nombre de voix égal au quotient obtenu en divisant le nombre des actionnaires membres de l'unité coopérative par le nombre des délégués désignés pour représenter l'unité. Lorsqu'il existe une unité coopérative, l'assemblée générale de la société est précédée par une assemblée primaire. Les assemblées primaires ont pour objet l'information des sociétaires qui les composent, la discussion des questions qui sont portées à l'ordre du jour par le conseil d'administration et qui comprennent notamment l'examen des comptes de gestion et des charges de l'unité coopérative, et l'élection de délégués chargés de représenter l'unité coopérative à l'assemblée générale. Le nombre des délégués de l'unité coopérative, qui ne peut être inférieur à trois, doit être proportionnel au nombre des actionnaires présents ou représentés à l'assemblée primaire, à raison d'un délégué au maximum pour dix actionnaires. Les proportions doivent être les mêmes pour l'ensemble des unités coopératives d'une même société. Les délégués de l'unité coopérative sont élus pour un an, au scrutin secret lorsque le conseil d'administration le décide, ou lorsque ce mode de scrutin est demandé par un ou plusieurs actionnaires. Les assemblées primaires ne peuvent prendre aucune décision autre que la désignation de ces délégués. Les actionnaires sont réunis en assemblée primaire à l'initiative du conseil d'administration au moins une fois par an et au minimum un mois avant la réunion de l'assemblée générale ordinaire. Les convocations et l'ordre du jour de la réunion sont portés à la connaissance des actionnaires soit par voie d'affichage, soit par lettres individuelles au moins quinze jours avant la date fixée pour la réunion. La date de convocation peut être différente pour chaque unité coopérative. Les assemblées primaires se tiennent en présence d'au moins un administrateur ou d'un délégué désigné par le conseil d'administration. Les fonctions de scrutateur sont remplies par deux actionnaires désignés par l'assemblée primaire. Le bureau ainsi composé désigne le secrétaire, qui peut ne pas être un actionnaire. Tout actionnaire membre régulier de l'unité coopérative a le droit d'assister ou de se faire représenter à l'assemblée primaire. L'actionnaire empêché peut donner mandat de le représenter à l'assemblée primaire. Le mandataire doit être un autre actionnaire de l'unité coopérative ou le conjoint du mandant. Le conjoint du mandant ne peut représenter que celui-ci. L'actionnaire mandaté ne peut disposer que de dix voix, la sienne comprise. Les mandats sont annexés au procès-verbal de l'assemblée primaire. Aucune condition de quorum n'est requise pour la tenue des assemblées primaires. Celles-ci délibèrent valablement, quel que soit le nombre des actionnaires présents ou représentés. La désignation des délégués à l'assemblée générale est acquise à la majorité simple. Nota : La clause 11 est obligatoire pour les sociétés qui ont constitué des unions coopératives.

12. **Documents transmis à l'administration.** Dans le mois suivant celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale réunie en application de l'article L. 225-100 du [Code de commerce](#), la société adresse au préfet du département de son siège, à la Caisse des dépôts et consignations et au ministre chargé du logement l'ensemble des documents comptables et les rapports présentés à l'assemblée générale des actionnaires, ainsi que le compte rendu de celle-ci. En cas de report de l'assemblée générale des actionnaires, la décision de justice accordant un délai supplémentaire doit être adressée dans les mêmes conditions.

13. **Résultats de l'exercice.** Lorsque la société a réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article [L. 232-12](#) du [Code de commerce](#), il peut être distribué un dividende correspondant à un pourcentage de capital social égal ou inférieur au taux défini à l'article 14 de la loi du 10 septembre 1947 précitée, sans que ce pourcentage puisse être supérieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret de caisse d'épargne au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1, 5 point.

14. **Réserves.** Conformément à l'article [L. 423-5](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#), et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporées au capital. Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que

le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou des autres réserves dont la constitution est imposée par la réglementation spécifique aux sociétés coopératives d'H.L.M. et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à la clause 13 des présents statuts, le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités. Des transferts de réserves peuvent être réalisés par la société dans les conditions définies à l'article L. 422-13 du [Code de la construction et de l'habitation](#). 15. Attribution de l'actif. Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital, attribuer la portion d'actif excédant la moitié du capital social que dans les conditions prévues par le [Code de la construction et de l'habitation](#).

16. Transmission des statuts. Les statuts de la société sont transmis au préfet du département du siège de la société après chaque modification.

Clauses types des statuts des sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré.

[Art. Annexe à l'article R423-85](#) ➡ 1. Forme. Il est formé, entre les organismes d'habitations à loyer modéré propriétaires des actions créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement, une société anonyme régie par les lois et règlements en vigueur, notamment par les dispositions des articles L. 422-5 à L. 422-11, L. 423-1-1 à L. 423-1-3 et R. 423-85 à R. 423-92 du [Code de la construction et de l'habitation](#) ainsi que par les dispositions non contraires du [Code civil](#), du [Code de commerce](#) et du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 modifié sur les sociétés commerciales. 2. Dénomination. La dénomination de la société est : (nom de la société), société anonyme de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré. 3. Objet social. Dans le cadre de projets que ses actionnaires mènent en commun, la société a pour objet : 1° D'assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré dans toutes interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ; 2° De gérer des immeubles appartenant à ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré ; 3° De gérer, dans les périmètres où ses actionnaires mettent en oeuvre des projets communs, des immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré et de gérer des immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du [Code de la construction et de l'habitation](#) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ; 4° De réaliser, pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre d'une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le [Code de l'urbanisme](#) et le [Code de la construction et de l'habitation](#). Les dispositions de l'article L. 443-14 de ce dernier code ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations ; 5° Dans le cadre de projets que ses actionnaires mènent en commun, d'exercer les compétences suivantes (...) (1) (2). (1) La clause prévue au 5° ne peut être insérée dans les statuts que lorsque la société a été spécialement agréée dans les conditions fixées à l'article R. 423-87 du [Code de la construction et de l'habitation](#). (2) Ne mentionner que celles des compétences énumérées aux alinéas quatrième et suivants de l'article L. 422-2 du [Code de la construction et de l'habitation](#) et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré pour l'exercice desquelles la société a été spécialement agréée. 4. Compétence territoriale-Siège social. L'activité de la société s'exerce dans le territoire délimité par la décision ministérielle portant agrément de la société en application de l'article R. 423-86 du [Code de la construction et de l'habitation](#). Le siège social de la société est fixé à... Il pourra être transféré à l'intérieur du territoire où s'exerce l'activité de la société. 5. Composition du capital social. Le capital social de la société est composé de... actions nominatives de... euro (s) chacune, entièrement libérées et détenues exclusivement par des organismes d'habitations à loyer modéré. 6. Cession d'actions. Le transfert d'actions à toute personne autre qu'un organisme d'habitations à loyer modéré est prohibé. Le transfert d'actions à un organisme d'habitation à loyer modéré non actionnaire de la société, à quelque titre que ce soit, doit être autorisé par le conseil d'administration ou de surveillance qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus. Le refus d'agrément peut résulter

soit d'une décision expresse, soit d'un défaut de réponse dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande. En cas de refus d'agrément, le conseil d'administration ou le directoire est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les actions par un ou des organismes d'habitation à loyer modéré qu'il aura lui-même désigné (s). Dans ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée. Si, à l'expiration du délai susmentionné, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme accordé, sauf prolongation de ce délai par décision de justice à la demande de la société. Version applicable aux sociétés dotées d'un conseil d'administration (1) : 7. Conseil d'administration. La société est administrée par un conseil d'administration constitué conformément aux dispositions de l'article L. 423-1-2 du [Code de la construction et de l'habitation](#) et à celles non contraires de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du [Code de commerce](#). Lorsque la société gère des logements appartenant à ses actionnaires, le conseil d'administration est complété, conformément aux dispositions de l'article L. 423-1-3 du [Code de la construction et de l'habitation](#), par trois administrateurs représentant les locataires et élus par ces derniers dans les conditions fixées à l'article R. 423-89 ou désignés dans les conditions de l'article R. 423-90 du même code. A cet effet, l'effectif du conseil d'administration peut excéder de deux unités le nombre maximum prévu à l'article L. 225-17 du [Code de commerce](#). Version applicable aux sociétés dotées d'un conseil de surveillance et d'un directoire (1) : 7. Conseil de surveillance et directoire. La société est administrée par un conseil de surveillance et un directoire constitués conformément aux dispositions de l'article L. 423-1-2 du [Code de la construction et de l'habitation](#) et à celles non contraires de la sous-section 2 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du [Code de commerce](#). Lorsque la société gère des logements appartenant à ses actionnaires, le conseil de surveillance est complété, conformément aux dispositions de l'article L. 423-1-3 du [Code de la construction et de l'habitation](#), par trois membres représentant les locataires et élus par ces derniers dans les conditions fixées à l'article R. 423-89 ou désignés dans les conditions de l'article R. 423-90 du même code. A cet effet, l'effectif du conseil de surveillance peut excéder de deux le nombre maximum prévu à l'article L. 225-69 du [Code de commerce](#). (1) La société devra opter pour l'une de ces deux versions. 8. Commission d'attribution. Lorsque la société gère des logements appartenant à ses actionnaires, la commission d'attribution de ces logements est constituée et fonctionne conformément aux dispositions de l'article R. 423-91 du [Code de la construction et de l'habitation](#). 9. Année sociale. L'année sociale de la société commence le 1er janvier et finit le 31 décembre. 10. Attribution de l'actif. Lors de l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social que dans les conditions prévues par les articles L. 422-11 et R. 423-88 du [Code de la construction et de l'habitation](#). 11. Transmission des statuts. Les statuts de la société sont transmis au préfet du département du siège de la société après chaque modification.

Statuts des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété

[Art. Annexe à l'article R443-9-4](#) ➡ Les soussignés : Monsieur / Madame (état civil complet : nom, prénoms, domicile, profession, date et lieu de naissance), ci-après désigné l'associé personne physique ; Monsieur / Madame (état civil complet : nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance), ci-après désigné l'associé personne physique ; L'organisme d'HLM (ou la société d'économie mixte pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2 du [Code de la construction et de l'habitation](#)) (forme, dénomination, capital social, adresse du siège, numéro RCS) représenté par M., (qualité) nommé à ces fonctions par (date et nature de la délibération) régulièrement publiée au RCS de (lieu), le (date), ci-après désigné l'organisme d'HLM (ou la SEM), ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société devant exister entre eux. Préambule Afin de permettre aux ménages dont les ressources sont inférieures au plafond applicable aux locataires d'habitation à loyer modéré d'accéder à la propriété de leur logement, la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a mis en place une formule de vente en société civile immobilière (SCI). La propriété du logement est transférée lorsque le locataire a acquis la totalité des parts sociales attachées au lot représentatif de son logement. Cette formule permet aux bénéficiaires de réaliser leur acquisition au rythme qui leur convient. S'ils le souhaitent, les ménages peuvent interrompre leur acquisition à tout moment et rester locataires de leur logement en continuant de bénéficier du statut HLM (ou de locataires de SEM pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2

du **Code de la construction et de l'habitation**), et en récupérant le capital qu'ils ont investi. Les organismes d'HLM (ou les SEM) conseillent et accompagnent tout au long de leur projet les locataires qui s'engagent dans cette démarche d'acquisition. Ils les informent des charges dues au titre du contrat de location établi entre eux et la SCI, de celles découlant du statut de la copropriété des immeubles bâtis pour la quote-part qui revient à la SCI ainsi que de celles relatives aux frais liés à la dissolution de la société et au transfert de patrimoine qui en résulte. La présente société est créée dans le cadre de ces dispositions et régie à ce titre par les articles **L. 443-6-2 à L. 443-6-12** et **R. 443-9-1 à R. 443-9-4** du **Code de la construction et de l'habitation** (CCH) et des articles 1844-1 et suivants du **Code civil**.

TITRE Ier : LA SOCIÉTÉ Article 1er **Objet** La société de forme civile a pour objet : a) Selon les termes de l'article **L. 443-6-2** du CCH, la détention, la gestion et l'entretien d'un ou de plusieurs immeubles apportés par l'organisme d'HLM (ou par la SEM) à la société en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application de l'article **L. 441-1** du CCH et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés ; b) Plus généralement, la réalisation de toutes opérations utiles à cet objet, pourvu que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la société. Les associés s'engagent à maintenir le patrimoine social en bon état et à réaliser les travaux nécessaires à sa préservation. Dans le cas où les logements apportés font partie d'un immeuble sous statut de la copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965, les associés s'engagent, d'une part, à faire face, pour la quote-part qui revient à la société, à l'ensemble des dépenses nécessaires à la préservation et au bon entretien de l'immeuble et de ses parties communes et, d'autre part, à payer les charges de la copropriété pour la quote-part incombant à la société. Sont joints aux présents statuts l'état descriptif du patrimoine social et, s'il y a lieu, le règlement de copropriété. Article 2 **Dénomination** La société prend la dénomination suivante : (indiquer le nom de la SCI et adresse de l'immeuble). Tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers mentionnent cette dénomination, précédée ou suivie des mots Société civile immobilière, assortie du montant du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Article 3 **Durée** La société est constituée pour une durée de ans (dans la limite de vingt-cinq ans fixée à l'article **L. 443-6-10** du CCH), sauf prorogation ou dissolution anticipée. Le point de départ de ce délai est la date de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés du greffe du tribunal dans le ressort duquel est situé son siège. Au moins un an avant la date d'expiration de la société, l'assemblée générale des associés décide, à la majorité de ses membres représentant au moins les deux tiers des voix, de proroger la durée de la société dans la mesure où cela est nécessaire aux associés personnes physiques pour achever d'acquérir l'ensemble des parts représentatives de leur logement. A défaut d'une convocation de l'assemblée générale, tout associé peut solliciter, par voie de requête auprès du président du tribunal de grande instance compétent, la désignation d'un mandataire de justice chargé de procéder à cette convocation. Article 4 **Siège social** Le siège social de la société civile immobilière est situé à..... (adresse complète : utiliser celle de l'organisme d'HLM ou de la SEM, associé gérant). Ce siège ne peut être transféré que sur décision unanime des associés. Toutefois, le transfert du siège dans une commune dépendant du même tribunal de grande instance peut être décidé par la gérance seule qui, dans ce cas, procède à la modification des statuts en conséquence.

TITRE II : LES APPORTS ET LE CAPITAL Article 5 **Apports** Les apports des associés sont les suivants : Apports en numéraire : a) M. / Mme (désignation) apporte à la société une somme en numéraire de : €. b) M. / Mme (désignation) apporte à la société une somme en numéraire de : €. c) L'organisme d'HLM (ou la SEM) (désignation) apporte à la société une somme en numéraire de : €. Total : €. Ladite somme a été versée sur le compte ouvert au nom de la société en formation auprès de (désignation de l'organisme bancaire), ainsi que les associés le reconnaissent. M. / Mme déclare que les sommes ainsi apportées proviennent de deniers qui lui sont propres comme provenant..... (indiquer l'origine des fonds). Ou, en cas d'apport en numéraire de fonds de communauté : M. / Mme déclare effectuer l'apport en numéraire indiqué plus haut avec des fonds provenant de revenus ou de biens communs. Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du....., dont l'original est annexé à l'un des originaux des présentes, le conjoint a déclaré : -être dûment informé de l'apport devant être effectué par son époux ou son épouse, avec des deniers communs ; -reconnaître, en tant que de besoin, le caractère de bien commun aux parts qui seront reçues en contrepartie de cet apport ; -renoncer à devenir personnellement associé de la société. ou, en cas de coapporteurs non mariés : M..... et Mme..... déclarent effectuer conjointement l'apport en numéraire inscrit ci-dessus et recevoir en indivision les parts sociales correspondantes. Ils désignent M. / Mme..... comme mandataire unique vis-à-vis de la société.

Apport en nature : L'organisme d'HLM (ou la SEM) apporte à la société, sous les garanties ordinaires de droit et de fait, un immeuble situé à et évalué à la somme de € (préciser désignation, contenance, pleine propriété, évaluation du service des domaines, charges et conditions particulières, publicité foncière, origine de propriété...). Article 6 **Capital et parts sociales** Le capital social est fixé à la somme totale de € se décomposant comme suit : a) **Apport**

en numéraire de M. / Mme....., pour une somme de..... € ; b) Apport en numéraire de M. / Mme....., pour une somme de..... € ; c) Apport en numéraire de l'organisme d'HLM (ou la SEM)....., pour une somme de..... € ; d) Apport en nature de l'organisme d'HLM (ou la SEM)..... évalué à la somme de..... €. Total : €. Le capital social est divisé en..... parts sociales de..... euros chacune, numérotées de 1 à..... Ces parts sont attribuées aux associés en rémunération de leurs apports respectifs. L'ensemble des parts est divisé en lots représentatifs de chaque logement de la manière suivante : -lot n° 1 : les parts numérotées de 1 à..... (x) représentent le logement..... ; -lot n° 2 : les parts numérotées de (x + 1) à..... (y) représentent le logement..... ; -lot n° 3 : les parts numérotées de (y + 1) à..... (z) représentent le logement..... Il est attribué à : M. / Mme les parts numérotées de 1 à soit parts M. / Mme les parts numérotées de à soit parts L'organisme d'HLM (ou la SEM) les parts numérotées de à soit parts Total :..... parts. Article 7 Augmentation et réduction du capital Le capital social pourra être augmenté, en une ou plusieurs fois par décision de l'assemblée générale extraordinaire, en cas de modification de la consistance de l'immeuble. L'augmentation est réalisée par apports nouveaux en numéraire ou en nature. Les apports nouveaux en numéraire peuvent être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société. L'augmentation ne peut avoir lieu que par création de parts nouvelles. Article 8 Représentation des parts Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Chaque part représente une fraction du capital social. En cas d'indivision, les indivisaires seront tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent. La propriété des parts de la société ne peut être démembrée. Les parts ne peuvent être détenues par les associés qu'en pleine propriété. TITRE III : DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS Article 9 Droits des associés Les droits de chaque associé dans la société résultent des présents statuts ou des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts sociales. Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par l'associé gérant, est délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais. 1. Rapports locatifs à compter de la constitution de la SCI. L'associé locataire de la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété bénéficie d'un bail soumis au régime applicable aux locataires d'organisme d'habitation à loyer modéré (ou, en cas de gérance par une SEM, soumis aux règles applicables aux logements des SEM mentionnés à l'article L. 472-1-7 ou à l'article L. 481-6). 2. Droit de retrait. Sans préjudice du droit de conserver le statut de locataire HLM (ou de locataire de SEM) ou de la garantie de rachat mentionnée à l'article 20, tout associé peut se retirer de la société. L'associé qui souhaite se retirer en informe l'associé gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Si une part est en indivision, le droit de retrait ne peut être demandé qu'avec le consentement de tous les indivisaires. 3. Droit de conserver le statut de locataire. Conformément à l'article L. 443-6-5 du Code de la construction et de l'habitation, l'associé personne physique peut revendre ses parts à l'organisme d'HLM (ou à la SEM) tout en restant locataire de la présente société ou, en cas de dissolution de celle-ci, de l'organisme d'HLM (ou de la SEM). Cette faculté est ouverte à l'associé personne physique à tout moment et quel que soit le montant de ses ressources à la date de la demande. La demande de rachat des parts est adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'organisme d'HLM (ou à la SEM). Celui-ci procède alors dans les trois mois au rachat des parts de l'associé dans les conditions prévues à l'article 20. 4. Droit sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation. Outre le droit au remboursement du capital non encore amorti qu'elle représente, chaque part sociale donne droit à une part des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation, proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. 5. Droit d'intervention dans la vie sociale. Tout associé a le droit de participer et de voter au sein des instances décisionnelles. Lorsqu'une part sociale est détenue en indivision, tous les indivisaires ont le droit d'assister aux assemblées générales même si l'un seulement d'entre eux détient le droit de vote en qualité de mandataire. Les droits de vote sont répartis entre les associés selon les modalités suivantes : a) L'organisme d'HLM (ou la SEM) dispose de.... droits de vote (sans que le rapport entre ce nombre et le nombre total des droits de vote répartis entre tous les associés soit inférieur à 30 % et supérieur à 49 %) ; b) Chaque associé personne physique dispose de.... droits de vote, indépendamment du nombre de parts qu'il a acquises. (sans que le rapport entre le total des droits de vote des associés personnes physiques et le nombre total des droits de vote répartis entre tous les associés soit supérieur à 70 % et inférieur à 51 %). Article 10 Obligations des associés 1. Obligations générales. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés et l'associé gérant. Tout associé personne physique a l'obligation de répondre aux appels de fonds régulièrement lancés par l'associé gérant. Les obligations attachées aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent. 2. Obligations particulières de l'associé personne physique. a) Occupation à titre de résidence principale : L'associé personne physique est locataire du logement apporté à la société par l'organisme d'HLM (ou par la SEM). Il est tenu d'occuper personnellement, à titre de résidence principale, le logement apporté à la société. Est considéré comme résidence principale le logement occupé au moins huit mois par an. L'associé

personne physique ne peut sous-louer le logement qu'avec l'accord de l'associé gérant et, dans ce cas, à la condition qu'il le conserve comme sa résidence principale. b) Responsabilité de l'associé personne physique : Conformément à l'article L. 443-6-7 du Code de la construction et de l'habitation et par dérogation aux dispositions de l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de l'associé personne physique pour les dettes sociales à l'égard des tiers est limitée à proportion des parts attachées à un lot qu'il a acquises. 3. Obligations particulières de l'organisme d'HLM (ou de la SEM). L'organisme d'HLM (ou la SEM), associé gérant de la société, a un devoir général d'information et de conseil à l'égard de l'associé personne physique. Si l'associé personne physique a des impayés de loyer ou de charges ou de toute autre dette vis-à-vis de la présente société, l'associé gérant l'informe, par écrit et au plus tard dans un délai de deux mois après le premier impayé, de la faculté qu'il a de demander la mise en jeu de la garantie de rachat de tout ou partie de ses parts sociales. Le même courrier comporte la citation de l'article L. 443-6-5 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit que l'associé personne physique ne peut acquérir de nouvelles parts sociales tant qu'il se trouve en situation d'impayé en sa qualité soit d'associé, soit de locataire de la société civile immobilière. L'organisme d'HLM (ou la SEM) veille à ce que sa propre situation financière lui permette de faire face à tout moment à la mise en jeu par les associés personnes physiques de la garantie de rachat de leurs parts. Il mentionne dans ses documents comptables, au titre des engagements hors bilan, le montant total des sommes susceptibles d'être mobilisées pour la garantie de rachat. TITRE IV : LA GESTION DE LA SOCIÉTÉ Article 11 Administration de la société 1. Gérance et cessation des fonctions du gérant. Conformément aux dispositions de l'article L. 443-6-3 du Code de la construction et de l'habitation, l'organisme d'HLM (ou par la SEM) qui apporte le ou les immeuble(s) à la société assure la gérance (:....., ici présent et qui déclare accepter ces fonctions...) Toutefois, en cas de défaillance de l'associé gérant, tout associé peut demander au président du tribunal statuant sur requête la désignation d'un administrateur provisoire. A la demande de tout associé, l'associé gérant peut être révoqué par les tribunaux pour cause légitime. La révocation de l'associé gérant entraîne la dissolution de la société, sauf reprise, dans les trois mois de la révocation, des droits et obligations de l'associé gérant par un autre organisme HLM ou une autre SEM. 2. Pouvoirs de l'associé gérant. Dans les rapports entre associés, l'associé gérant peut accomplir tous les actes de gestion requis dans l'intérêt social. Dans les rapports avec les tiers, l'associé gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social. 3. Rémunération de l'associé gérant. En rémunération de ses fonctions, l'associé gérant perçoit des honoraires égaux à..... % HT du loyer annuel quittance par la société. 4. Responsabilité de l'associé gérant. L'associé gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion. Les dirigeants de l'organisme d'HLM (ou de la SEM), associé gérant de la société, sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent. 5. Action sociale en responsabilité contre l'associé gérant. Indépendamment des actions qu'il peut engager pour obtenir réparation de tout préjudice subi personnellement, l'associé personne physique peut intenter l'action sociale en responsabilité contre l'associé gérant visant à obtenir réparation de tout préjudice subi par la société. En cas de condamnation du gérant, les dommages-intérêts accordés dans le cadre d'une action sociale sont attribués à la société. Aucune décision de l'assemblée des associés ne peut avoir pour effet d'éteindre toute action en responsabilité contre l'associé gérant pour la faute commise dans l'accomplissement de son mandat. Article 12 Décisions collectives Les décisions collectives des associés ont notamment pour objet d'approuver les comptes sociaux, d'autoriser le cas échéant tout acte excédant les pouvoirs de la gérance et de modifier les statuts de cette société. Les décisions collectives sont prises par l'assemblée générale des associés. Toutefois, pour les décisions ordinaires autres que celles mentionnées au premier alinéa du point 3 ci-dessous, la gérance peut recourir à une consultation écrite dans les conditions et selon les modalités prévues par le point 4 ci-après. Les décisions collectives des associés sont constatées dans des procès-verbaux établis et signés par l'associé gérant puis consignés dans un registre tenu par ce dernier. Pour les décisions collectives adoptées par voie de consultation écrite, le procès-verbal mentionne l'existence de la consultation écrite et comporte en annexe la réponse de chaque associé. 1. Décisions collectives ordinaires. Les décisions collectives ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion. Elles sont adoptées par les associés représentant plus de la moitié du capital social. 2. Décisions collectives extraordinaires. Les décisions collectives extraordinaires ont pour objet les modifications des statuts. Elles ne sont valablement prises qu'à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix. Les modifications des statuts ne peuvent déroger aux articles L. 443-6-2 à L. 443-6-11 et R. 443-9-1 à R. 443-9-3 du Code de la construction et de l'habitation. 3. Assemblée générale. Chaque année, dans les six mois suivant la clôture des comptes de l'exercice, l'assemblée générale des associés est réunie pour délibérer sur le rapport d'activité de la gérance, l'approbation des comptes sociaux, l'affectation des résultats

et le quitus de l'associé gérant. Les réunions de l'assemblée générale se tiennent à..... (préciser le lieu). La gérance convoque l'assemblée générale par lettre recommandée avec avis de réception adressée à chaque associé à son dernier domicile connu au moins quinze jours avant la date de la réunion. La lettre de convocation est accompagnée des projets de résolutions assortis de leur rapport et des documents nécessaires à l'information des associés. Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée sur le même ordre du jour et les décisions peuvent y être prises sans quorum. 4. Consultation écrite. Lorsqu'elle décide de recourir à une consultation écrite, la gérance envoie à chaque associé, à son dernier domicile connu, par lettre recommandée avec avis de réception, les projets de résolutions assortis de leur rapport et des documents nécessaires à l'information des associés. Chaque associé retourne, dans le délai fixé par la gérance, un exemplaire daté et signé de chaque résolution en indiquant pour chacune d'elle adoptée ou rejetée. A défaut de ces mentions, ou en l'absence de réponse dans le délai prévu, l'associé est réputé s'être abstenu. Chaque associé dispose d'un délai maximal de quinze jours, à compter de la date de première présentation de l'envoi des documents nécessaires à son information, pour émettre son vote. Article 13 Droit de communication et questions écrites Les associés ont le droit de consulter auprès de l'associé gérant, au moins une fois l'an, les livres et documents sociaux et d'en prendre copie. Ils peuvent se faire assister d'un expert. Chaque associé peut poser à l'associé gérant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toutes questions écrites concernant la gestion de la société. L'associé gérant y répond dans le délai d'un mois à compter de la réception de la lettre. Article 14 Exercice social Chaque exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année. Exceptionnellement, le premier exercice social commence à compter de l'immatriculation de cette société au registre du commerce et des sociétés et finit le 31 décembre de l'année d'immatriculation. Article 15 Comptes sociaux Conformément à l'article 1856 du [Code civil](#), l'associé gérant doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés. A cet effet, il établit un rapport écrit sur l'activité de la société au cours de l'année écoulée comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues. Provision pour travaux de gros entretien. Une provision pour travaux de gros entretien est constituée et dotée chaque année, dès le premier exercice social. Lorsque le premier exercice social porte sur une partie seulement de l'année civile, la dotation de cette année est calculée pro rata temporis. Amortissement de l'immeuble : Une dotation annuelle aux amortissements est constituée chaque année dès le premier exercice social. Elle a pour objet, conformément aux règles de la comptabilité générale, de couvrir la dépréciation des actifs détenus par la société. L'immeuble apporté à la société est amorti de façon linéaire à un taux annuel qui ne peut être inférieur à 1 % de la valeur d'apport de l'immeuble. Bénéfices : Les produits nets de l'exercice, déduction faite des charges, des amortissements et des provisions constituent les bénéfices nets. Les associés peuvent décider soit de distribuer les bénéfices, soit de les mettre en réserve, soit de les porter sur le compte report à nouveau. Les bénéfices distribués aux associés le sont sous forme de dividendes proportionnels au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. En cas de distribution des bénéfices avec une trésorerie insuffisante, il sera créé au profit des associés des comptes courants créditeurs rémunérés aux conditions fixées par l'article 16. Pertes : Les pertes, s'il en existe, sont supportées par chacun des associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant, sous réserve des dispositions de l'article [L. 443-6-7](#), alinéa 3, du [Code de la construction et de l'habitation](#) qui prévoit que la responsabilité de l'associé personne physique est limitée à proportion des parts sociales attachées à un lot qu'il a acquises. Article 16 Compte courant Chaque associé personne physique peut faire des avances en compte courant à la société avec le consentement de la gérance. Les avances en compte courant sont consenties pour une durée déterminée ou indéterminée. Dans ce dernier cas et dans le cas d'un remboursement avant terme, une demande de remboursement, total ou partiel, du compte courant est soumise à un délai de préavis de trois mois, sauf règle contraire adoptée par décision collective ordinaire des associés. Quelle qu'en soit la durée, les avances en compte courant sont rémunérées au taux du livret A en vigueur au cours de la période correspondante. TITRE V : LA DÉTENTION, LA CESSION DES PARTS SOCIALES ET LA GARANTIE DE RACHAT Article 17 Conditions de détention des parts sociales Conformément à l'article [L. 443-6-3](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#), les parts sociales ne peuvent être détenues que par l'organisme d'HLM (ou par la SEM) apporteur de l'immeuble et les associés personnes physiques, locataires des logements qu'ils occupent personnellement à titre de résidence principale. Article 18 Cession des parts sociales L'associé personne physique peut céder ses parts sociales, à titre gratuit, à son conjoint ou à l'un de ses ascendants ou de ses descendants ou à son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou, à titre onéreux, à toute personne, à condition que le cessionnaire devienne locataire du logement et l'occupe à titre de résidence principale et qu'il ne dispose pas à l'entrée dans les lieux de ressources supérieures au plafond fixé en application de l'article [L. 441-1](#) du [Code de la construction et de l'habitation](#). Toute cession ou tout échange de parts est constaté par écrit soit par acte sous seing privé enregistré, soit par acte notarié. Les cessions et échanges de parts sociales sont opposables à la société après

demande, par lettre recommandée avec accusé de réception, de leur inscription sur un registre tenu à cet effet par l'associé gérant. Pour être opposables aux tiers, ces cessions et échanges doivent faire l'objet d'un dépôt au greffe du tribunal, dans lequel la société est enregistrée au registre du commerce et des sociétés, de deux originaux de l'acte sous seing privé ou de deux copies authentiques de l'acte notarié. A défaut, le cédant est réputé, vis-à-vis des tiers, avoir conservé sa qualité d'associé et reste tenu à leur égard de toutes les obligations attachées à cette qualité.

Article 19 Cession par l'associé gérant de parts sociales aux autres associés L'associé personne physique a la faculté d'acquérir des parts sociales détenues par l'associé gérant soit sur sa demande, soit sur proposition de l'associé gérant. L'associé gérant propose à chaque associé personne physique d'acquérir une ou plusieurs parts au moins une fois par an, lors de la convocation de l'assemblée générale ou à l'occasion d'une consultation écrite prévue à l'article 12. La proposition précise le prix et les frais d'acquisition à la charge de l'acquéreur et est accompagnée d'un formulaire de demande d'acquisition de parts. A défaut de réponse dans un délai d'un mois, l'associé personne physique est réputé renoncer à l'acquisition de parts. Les parts sociales sont cédées à l'associé personne physique pour leur valeur nominale. Cette valeur n'est soumise à aucune indexation ni réévaluation. L'associé gérant accomplit les formalités nécessaires au transfert de propriété. Les frais de cession, notamment les droits d'enregistrement, sont à la charge de l'associé personne physique acquéreur des parts. La faculté d'acquérir des parts sociales détenues par l'associé gérant est suspendue tant que l'associé est débiteur vis-à-vis de la société ou de l'organisme d'HLM (ou de la SEM), notamment en cas d'impayés de loyer ou de charges.

Article 20 Engagement de rachat L'associé personne physique peut demander à tout moment le rachat de ses parts sociales par l'organisme d'HLM (ou par la SEM), associé gérant. Le rachat porte, à sa convenance, sur une partie ou la totalité de ses parts, sans toutefois que le nombre de parts rachetées puisse être inférieur à..... lors de chaque transaction, ce seuil étant déterminé compte tenu des frais à supporter par l'associé gérant. La demande, adressée à l'associé gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, indique le nombre de parts sociales dont l'associé souhaite le rachat. L'associé gérant ne peut refuser celui-ci. Les parts sont rachetées pour leur valeur nominale sans indexation ni révision. L'associé gérant effectue le paiement de la valeur garantie dans un délai maximal de trois mois à compter de la première présentation de la lettre de demande de rachat. Il prend en charge l'accomplissement des formalités et le paiement des frais liés à la transaction. Pour le paiement du prix des parts qu'il rachète, l'associé gérant peut effectuer une compensation avec les dettes de l'associé personne physique afférentes à ses obligations d'associé.

Article 21 Décès d'un associé Lorsqu'un associé personne physique décède, ses parts sociales sont maintenues en indivision jusqu'à leur dévolution à ses héritiers et légataires. Les dividendes éventuels sont portés en compte courant d'associé. Les héritiers ou les légataires auxquels seront dévolues les parts peuvent : -soit être associés à la condition d'occuper le logement à titre de résidence principale ; -soit demander immédiatement le rachat des parts sociales dans les conditions fixées à l'article 20 ; -soit céder les parts sociales dans les conditions prévues à l'article 18.

Article 22 Nantissement des parts sociales Le nantissement des parts sociales par les associés personnes physiques est soumis à l'agrément de l'associé gérant. A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé personne physique notifie à l'associé gérant, sous forme de lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sous forme d'acte extrajudiciaire ou par remise au siège de la société contre récépissé, le projet de nantissement, le nombre de parts à nantir, les nom, prénom, nationalité, profession et domicile ou siège social du créancier, la nature et le montant de la dette faisant l'objet de la garantie. L'associé gérant notifie au demandeur sa décision motivée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre récépissé, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande. A défaut d'une réponse dans ce délai, l'agrément est réputé acquis.

Article 23 Cautionnement des associés La société ne peut pas se porter caution pour ses associés.

TITRE VI : ATTRIBUTION EN PROPRIÉTÉ DES LOGEMENTS

Article 24 Accession à la propriété des logements Lorsqu'il a acquis la totalité des parts sociales du lot représentatif du logement qu'il occupe, l'associé personne physique bénéficie, s'il a satisfait à toutes les obligations auxquelles il est tenu envers la société, de l'attribution en propriété de ce logement. L'attribution en propriété du logement a pour conséquence le retrait de l'associé personne physique de la société. L'attribution en propriété du logement et le retrait de la société sont constatés par un même acte authentique signé par l'associé personne physique et par un représentant de l'associé gérant. Cet acte entraîne de plein droit l'annulation des parts du lot représentatif du logement attribué, la réduction corrélative du capital social, les modifications des statuts rendues nécessaires par le retrait. L'associé gérant procède immédiatement aux opérations de régularisation rendues nécessaires par l'acte. Le lot ainsi acquis est soumis au régime de la copropriété défini par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Son propriétaire reçoit en main propre de l'organisme d'HLM (ou de la SEM) le règlement de copropriété. Par dérogation aux articles L. 353-4 et L. 353-5 du Code de la construction et de l'habitation, la convention mentionnée à l'article L. 353-2 de ce même code cesse d'être opposable à la personne physique qui a acquis le logement qu'elle occupe et aux propriétaires

successifs du logement. **TITRE VII : DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ** Article 25 Dissolution de la société 1. Les causes de dissolution de la société. La société prend fin : a) A l'échéance du terme fixé par les présents statuts ou par la décision de prorogation ; b) Lorsque tous les logements ont été attribués en propriété aux associés personnes physiques ; c) Lorsque l'assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix en a décidé ; d) Lorsque l'associé gérant a fait l'objet d'une révocation sans avoir été remplacé, dans les trois mois de cette révocation, par un organisme d'HLM ou une SEM (article 11) ; e) Lorsque tous les associés personnes physiques sont revenus au statut de locataires d'HLM (ou de SEM pour les logements mentionnés à l'article L. 472-1-7 ou à l'article L. 481-6). La dissolution qui résulte de l'attribution en propriété de tous les logements aux associés personnes physiques doit intervenir dans un délai de trois mois à compter de l'attribution en propriété du dernier logement. 2. Procédure de liquidation. La dissolution entraîne la liquidation de la société. Celle-ci n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication dans un journal d'annonces légales. La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci. La mention Société en liquidation et le nom du ou des liquidateurs figurent sur tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers. Les opérations de liquidation sont assurées par l'associé gérant en exercice. Elles peuvent être assurées par un ou plusieurs liquidateurs désignés à cet effet. Dans le cas mentionné au d du 1 ci-dessus, elles sont assurées par le ou les liquidateurs désignés par le tribunal. Le liquidateur ou, s'ils sont plusieurs, chacun d'entre eux représente la société. Il a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif. Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif et des charges sociales et le remboursement aux associés du montant nominal non amorti de leurs parts sociales, est partagé entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts. **TITRE VIII : DISPOSITIONS DIVERSES** Article 26 Régime applicable avant l'immatriculation de la société La société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Jusqu'à cette date, les rapports entre associés sont régis par les présents statuts et par les principes généraux du droit applicables aux contrats et obligations. Toutefois, tant que la société n'est pas immatriculée, tout acte ayant pour objet ou pour effet de modifier le contenu de ces statuts doit être soumis à l'accord unanime des associés. Les associés personnes physiques donnent tous pouvoirs à l'associé gérant à l'effet de procéder ou de faire procéder à l'immatriculation de la société et d'accomplir, avant l'immatriculation de la société, tous les actes de gestion et de prendre tout engagement entrant dans l'objet social. L'immatriculation de la société entraînera reprise de ces actes, qui seront réputés avoir été souscrits dès l'origine par elle. Article 27 Contestations Toute contestation qui pourrait s'élever pendant la durée de la société ou lors de la liquidation entre les associés, relativement aux affaires sociales, sera soumise au tribunal de grande instance compétent.

Normes minimales d'habitabilité des logements vendus en application de l'article R. 443-11.

Art. Annexe à l'article R443-11 ➡ 1. Caractéristiques communes.

Les logements situés dans les immeubles collectifs ou les maisons individuelles (1) doivent, avant la signature de l'acte de vente, présenter les caractéristiques ci-après :

1.1. Gros oeuvre.

Le gros oeuvre (murs, charpente, escaliers, planchers, balcons) ne présente pas de défaut d'entretien grave.

1.2. Étanchéité.

La couverture, ses raccords et ses accessoires sont étanches.

Les sols, murs, seuils et plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

Les ouvrants sont étanches à l'eau et en bon état de fonctionnement.

1.3. Equipement.

1.3.1. Canalisations d'eau.

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à assurer la permanence de l'adduction et de l'évacuation et à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et les eaux-vannes.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la distribution avec une pression et un débit suffisants et sont branchées au réseau public de distribution, s'il existe. Elles sont conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

1.3.2. Installations de gaz et d'électricité.

Le logement est alimenté en électricité et, le cas échéant, en gaz. Ces alimentations, ainsi que la ventilation des pièces où le gaz est utilisé, répondent aux besoins normaux des usagers ; ces installations doivent assurer la sécurité des utilisateurs.

Les nouvelles installations électriques et les nouvelles alimentations en gaz éventuelles, ainsi que la ventilation des pièces où le gaz est utilisé, sont conformes à la réglementation.

1.3.3. Installation de la cuisine ou du coin cuisine.

La cuisine ou le coin cuisine est intérieur et comprend un évier avec siphon raccordé à une chute d'eaux usées sur lequel sont installées l'eau potable froide et l'eau chaude. La cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson à gaz ou électrique ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

1.3.4. Ouverture et ventilation.

Toute pièce d'habitation est pourvue d'un ouvrant donnant à l'air libre permettant une aération et un éclairage suffisants et assurant le bon usage du logement et la conservation du bâtiment.

Toute pièce de service (telle que la cuisine, le cabinet d'aisance ou la salle d'eau) est pourvue d'un ouvrant donnant à l'extérieur ou, à défaut, est équipée d'un système de ventilation débouchant à l'extérieur du bâtiment et assurant le bon usage du logement et la conservation de ce bâtiment.

1.3.5. Equipement sanitaire.

S'il existe un cabinet d'aisance intérieur, il est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas.

2. Caractéristiques spécifiques aux logements situés dans des immeubles collectifs.

En outre, ces logements doivent présenter les caractéristiques suivantes :

2.1. Equipement sanitaire.

La salle d'eau est intérieure et comporte une baignoire ou une douche et un lavabo munis de siphons et alimentés en eau chaude et froide.

Le cabinet d'aisance est intérieur et pourvu d'une cuvette à l'anglaise et d'une chasse d'eau. S'il est équipé d'une fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau.

Le cabinet d'aisance est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas.

Les planchers sont étanches et les parois situées autour de la douche et de la baignoire sont protégées contre les infiltrations.

2.2. Chauffage.

Les équipements de chauffage collectif (chaudière du chauffage central collectif notamment), lorsqu'il en existe, sont en bon état d'entretien et de fonctionnement. Ils permettent d'assurer une température suffisante dans chacune des pièces.

2.3. Parties communes de l'immeuble collectif.

Les parties communes sont en bon état d'entretien. En particulier, l'ascenseur, lorsqu'il existe, est en bon état d'entretien et de fonctionnement.

(1) Est considéré comme maison individuelle le bâtiment d'habitation comportant un accès direct vers l'extérieur et ne comprenant qu'un seul logement.

Clauses types de la convention de garantie fixées en application de l'article R. 453-8.

[Art. Annexe à l'article R453-8](#) → Titre Ier : Encours de production en accession à la propriété et fonds propres venant en couverture de l'activité de vente.

1. Encours de production en accession à la propriété, déclaration d'encours.

Pour obtenir la garantie prévue au deuxième alinéa de l'article L. 453-1 du [Code de la construction et de l'habitation](#), l'organisme d'habitations à loyer modéré déclare un encours maximum prévisionnel de production en accession A relatif à l'activité de vente définie au premier alinéa de l'article précité, estimé par lui en fonction d'éléments déterminables.

2. Fonds propres venant en couverture de l'activité de vente, déclaration des fonds propres.

Simultanément à la déclaration prévue à la clause type 1, l'organisme déclare le montant des fonds propres venant en couverture de l'activité de vente garantie par la société de garantie, soit B. Le montant des fonds propres B doit être au moins égal à 20 % de l'encours maximum prévisionnel de production en accession A.

La société de garantie s'assure de la compatibilité du montant des fonds propres B et de l'encours A au vu de l'analyse de la situation financière de l'organisme, qui lui est transmise par les experts mandatés par elle ou tout moyen prévu dans la convention de garantie. Cette analyse est annexée à la convention de garantie.

Actualisation des déclarations relatives aux opérations et aux fonds propres.

L'organisme procède chaque année à une déclaration actualisée des montants A et B mentionnés aux clauses types 1 et 2. Les déclarations de l'organisme et les pièces jointes sont annexées à la convention de garantie ou aux avenants.

Titre II : Suivi de l'activité de vente.

4. Identification de l'activité de vente dans les comptes de l'organisme.

L'organisme d'habitations à loyer modéré indique dans l'état prévu par les instructions comptables prises en application de l'article L. 423-3 du code précité, les produits et charges provenant de l'activité de vente garantie par la société. Il tient un état consolidé de cette activité et communique chaque année le compte de résultat et le bilan de chacune des sociétés civiles lorsqu'il en est créé.

Au titre du rapport de gestion, lors de l'arrêté des comptes annuels, les dirigeants rendent compte à l'organe délibérant de l'activité de vente et, le cas échéant, du résultat du budget annexe de l'organisme en comptabilité publique ayant opté pour une telle création.

Lorsqu'ils choisissent de présenter un rapport particulier sur l'activité de vente, le commissaire aux comptes présente, au même organe délibérant, un rapport particulier exposant ses observations sur la sincérité des informations données dans le rapport susmentionné des dirigeants. Lorsque l'organisme a opté pour la création d'un budget annexe et que l'ordonnateur lui en fait la demande, le comptable public présente ses observations sur le rapport des dirigeants.

5. Périodicité du suivi de l'activité de vente, déclarations d'opérations.

L'organisme transmet à la société de garantie, selon une périodicité au moins trimestrielle, un tableau de bord de suivi de cette activité et déclare les opérations entrant dans l'encours de production en accession A.

Le tableau, conforme au modèle établi par la société de garantie, comprend les informations communiquées dans les déclarations mentionnées aux clauses types 1 et 2 et au minimum par opération : sa désignation et sa nature, son prix de revient, son état de commercialisation et son état d'avancement.

6. Vérifications et modifications des conditions d'engagement de la société de garantie.

Sur la base des déclarations de l'organisme mentionnées aux clauses types 1 à 5 et des informations comptables et financières, la société de garantie vérifie que l'activité de vente de l'organisme reste compatible avec la limite de l'encours maximum prévisionnel A ainsi qu'avec le montant des fonds propres B.

A défaut, la société de garantie peut mettre en oeuvre, en cours de convention, une ou plusieurs des dispositions suivantes :

- majorer la cotisation de garantie dans la limite de 80 % de son montant ;*
- modifier le seuil de versement déclenchant l'intervention en garantie prévue au titre III ;*
- refuser sa garantie pour toute opération nouvelle après dépassement du montant A tant que l'organisme n'aura pas régularisé le montant des fonds propres B ;*
- fixer des conditions plus restrictives à l'engagement d'activité nouvelle.*

Les modifications apportées à l'engagement de la société aux premier, second et troisième tirets sont notifiées dans les formes imparties à l'organisme. La modification prévue au quatrième tiret fait l'objet d'un avenant à la convention de garantie.

Titre III : Octroi et mise en jeu de la garantie.

7. Conditions d'octroi.

Sauf disposition contraire de la convention de garantie, la garantie est accordée à compter de la date d'envoi par la société de garantie de la convention ou de l'avenant signé par les parties.

Tout refus d'octroi de la garantie est motivé et doit intervenir au plus tard dans les deux mois à compter de la date de réception de la demande dans les formes imparties.

8. Seuil de versement, mise en jeu de la garantie.

Lorsque la perte financière du fait de l'activité de vente dépasse 50 % des fonds propres B, venant en couverture de l'encours maximum prévisionnel de production en accession A, la garantie de la société est mise en jeu. Le seuil de 50 % constitue une franchise absolue, en deçà de laquelle la société de garantie ne peut être appelée à couvrir la perte. La perte est appréciée, lors de l'arrêté des comptes annuels, en fonction du résultat cumulé des cinq derniers exercices comptables relatifs à l'activité de vente susmentionnée. Les fonds propres B pris en compte sont les fonds propres moyens B sur les cinq dernières années.

9. Mode de saisine de la société de garantie.

Dès lors que la perte est constatée dans les conditions prévues à la clause type 8, la garantie est mise en jeu soit à l'initiative de la société de garantie, soit à la demande de l'organisme.

La décision de couverture ou de refus de couverture de la perte financière est notifiée à l'organisme dans un délai fixé dans la convention de garantie. Tout refus de couverture est motivé.

Mise en jeu de la garantie sur demande préalable de l'organisme.

La demande est présentée sur décision de l'organe dirigeant juridiquement compétent au sens du [Code de la construction et de l'habitation](#) de l'organisme dans le délai et selon les modalités fixés dans la convention de garantie. L'organisme joint, dans les délais impartis, une analyse financière des experts mandatés par la société de garantie ainsi que le rapport particulier prévu à la clause type 4 s'il est établi.

Mise en jeu de la garantie sans demande préalable de l'organisme.

Lorsque la société de garantie estime qu'il y a carence de l'organisme dans la mise en jeu de la garantie, elle fait une proposition à l'organisme dans le délai et selon les modalités fixés dans la convention de garantie.

L'organisme fournit à la société de garantie toute information complémentaire, ainsi qu'une analyse financière des experts mandatés par la société de garantie dans les délais impartis.

Titre IV : Environnement juridique.

10. Durée de la convention et de la garantie, modification de la convention.

I. - Sans préjudice des dispositions de la clause type 6, les conditions d'engagement de la société sont révisables chaque année à la date anniversaire de la convention :

- lorsque l'organisme demande à modifier l'encours maximum prévisionnel de production en accession A relatif à l'activité de vente mentionnée au premier alinéa de l'article [L. 453-1](#) précité ;

- lorsque des pertes sont apparues au compte de résultat, au titre de l'année correspondante, du fait de l'activité de vente susmentionnée ;

- lorsque la société justifie d'un motif légitime et sérieux au regard des obligations notamment prudentielles lui incombant.

Par dérogation au premier alinéa, les conditions d'engagement de la société sont révisables lorsque, pour un motif légitime et sérieux, l'organisme demande, en cours d'exercice, à modifier l'encours maximum prévisionnel de production en accession A.

La révision des conditions d'engagement de la société est constatée dans un avenant.

II. - Le bénéfice de la garantie est acquis jusqu'à la sortie du stock du dernier lot garanti.

III. - Un organisme met fin à la convention de garantie lorsqu'il cesse toute activité de vente, mentionnée au I., avec un préavis d'un mois qui ne peut intervenir qu'après la sortie du stock du dernier lot garanti.

11. Confidentialité.

La société de garantie, ses membres et tout expert mandaté par la société ont une obligation de confidentialité et de secret professionnel pour toutes les informations qu'ils seront amenés à détenir sur les organismes, leurs filiales et leur activité, dans l'exercice de leurs fonctions.