

DELEGATION .....

N° de convention :

\_\_\_\_\_

la présente convention a été validée par l'ANAH

le \_\_\_\_\_

Signature

Réservé à l'ANAH

## CONVENTION À LOYER INTERMÉDIAIRE

Madame, Monsieur,

Vous êtes propriétaire bailleur et vous souhaitez conclure avec l'ANAH une convention de loyer à niveau social permettant, toutes conditions par ailleurs remplies, de bénéficier du dispositif d'une déduction spécifique sur les revenus fonciers de **30 %**.

Si vous réalisez des travaux d'amélioration dans votre logement, la signature de la convention vous permet également de bénéficier, sous certaines conditions, d'une subvention majorée de l'ANAH, et d'une priorité dans la prise en compte de votre demande. Dans ce cas, il vous faudra adresser la convention complétée et signée avec votre demande de subvention à l'ANAH du département dans lequel est situé votre logement.

La convention s'accompagne d'un document dénommé « Engagements du bailleur » qui récapitule les principaux engagements que vous aurez pris à la signature de la convention.

Après signature du bail, vous adresserez ce document complété et signé à l'ANAH, qui au vu des justificatifs que vous lui aurez transmis, pourra le signer.

Il vous est recommandé de lire attentivement le contenu de ces documents.

Pour des renseignements complémentaires, vous êtes invité(e) à contacter avant tout engagement de votre part :

- pour des questions relatives aux caractéristiques du logement (définition de la surface habitable, normes de décence...), aux conditions de location (plafonds de ressources et de loyer, nature du bail ...) ou pour connaître les avantages et obligations liés à la signature de cette convention : la délégation locale de l'ANAH du département où est situé ce logement ou sur [www.anah.fr](http://www.anah.fr) ;
- pour toutes questions particulières relatives au statut fiscal de votre logement : les services fiscaux dont relève votre foyer fiscal ou sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).

Votre délégation locale

## Secteur locatif intermédiaire

**Convention conclue entre l'ANAH et M. (ou la société) .....  
en application de l'article L.321-4 du Code de la construction et de l'habitation (annexe II à l'article R.321-23 du  
même Code) n'ouvrant pas droit au bénéfice de l'Aide Personnalisée au Logement (APL).**

- L'ANAH, représentée par le délégué local : .....  
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 : .....  
bâtiment : ..... escalier : ..... porte : ..... étage : .....
  - B - Surface habitable du logement (art. R.1111-2) :     m<sup>2</sup>
  - 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<sup>2</sup>) :    m<sup>2</sup>
  - D - Surface habitable dite « fiscale » totale du logement (D=B+C) :     m<sup>2</sup>
- En cas de travaux subventionnés par l'ANAH, si cette surface a été modifiée, indiquez la nouvelle surface     m<sup>2</sup>

## II. PRISE D'EFFET, PROLONGATION, RÉSILIATION DE LA CONVENTION ET INFORMATION

Date de prise d'effet de la présente convention :       (date de prise d'effet du bail)  
Durée de la convention :  ans (6 ans sans travaux, 9 ans avec travaux)  
Date d'expiration de la convention :

Réservé à l'ANAH

**Prolongation de la convention** : la prolongation de la convention, par période de trois années, doit faire l'objet d'un avenant à la convention initiale.

**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, la Commission d'amélioration de l'habitat lorsque le logement a fait l'objet d'une subvention de l'ANAH 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. 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. 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 d'entrée dans les lieux, sont inférieurs aux plafonds de ressources définis à l'article 2 duodecies 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> octobre de l'antépénultième année et le 1<sup>er</sup> 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 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 m<sup>2</sup> de surface fiscale à     ,      €.

Ce loyer maximum est révisé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, à partir de la date d'effet de la convention, dans les conditions prévues au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article 17 d) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

En cas de travaux subventionnés par l'ANAH, le loyer actualisé à la date d'achèvement des travaux est fixé à     ,      € par m<sup>2</sup> de surface fiscale.

### VI. AIDE ACCORDÉE PAR L'ANAH (*le cas échéant*)

Les travaux d'amélioration doivent conduire à mettre *a 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.

## VII. SUIVI ET CONTRÔLES

Tout changement d'occupation ou d'utilisation du logement ou toute mutation de propriété 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 à l'article L.321-2 du CCH.

En outre, en application de l'article L.321-4 du CCH, elle peut prononcer des pénalités au plus égales à un montant de :

- vingt-quatre mois 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 ;
- 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 somme peut être doublée dans le cas où le bailleur ne respecte pas plusieurs de ses obligations contractuelles pour le même logement.

Le délégué local 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

Le bailleur

à ....., le

L'ANAH