

N° de convention :

 Fait à _____, le _____
 Identité et qualité du signataire

ENGAGEMENTS DU BAILLEUR

(NIVEAU LOCATIF SOCIAL OU TRÈS SOCIAL)

Dans le cadre d'une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat en application de l'article L.321-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH), de niveau social ou très social.

Ce document comporte les engagements exigés pour le bénéfice, sous certaines conditions, du dispositif fiscal de déduction spécifique. Le montant de l'abattement fiscal est de **60 %** ⁽¹⁾ des revenus fonciers du logement.

Ce document, signé par l'Anah, est à joindre, par vos soins, à la déclaration de vos revenus fonciers (déclaration n° 2044 ou 2044 spéciale).

Les renseignements portés par le bailleur sur les présents engagements doivent être en tous points identiques à ceux figurant dans la convention conclue avec l'Anah, vous vous engagez sur leur exactitude.

I. IDENTITÉ DU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Nom, prénom du bailleur :

Agissant en qualité de :

propriétaire :

gérant de la société (*raison sociale*) :

demeurant (*adresse du propriétaire ou du gérant*) :

Code Postal : _____ Commune :

Adresse du siège social de la société (*le cas échéant*) :

Code Postal : _____ Commune :

II. IDENTIFICATION DU LOGEMENT

Adresse précise du logement :

bâtiment : escalier : porte : étage :

Code Postal : _____ Commune :

Date de prise d'effet de la location : _____

Surface fiscale du logement à prendre en compte pour le calcul du loyer _____, _____ m²
 (Selon le cas, reporter le chiffre indiqué au D de l'article 1 de la convention ou le chiffre indiqué au 3 du tableau annexé à la convention (en cas de convention avec travaux portant sur un immeuble ou sur un ou plusieurs logements)).

Loyer maximal de la convention (voir article V de la convention ou 5 du tableau annexé à la convention (en cas de convention avec travaux portant sur un immeuble ou sur un ou plusieurs logements)). _____, _____ € au m²

Loyer mensuel pratiqué figurant dans le bail hors charges locatives _____, _____ €

Nom du/des titulaires du bail :

⁽¹⁾ Porté à 70 % 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.

Cette disposition n'est applicable que dans les communes incluses dans les zones A, B1 et B2 de l'arrêté du 29 avril 2009.

Textes de référence : art L. 321-1 et suivants et R. 321-1 et suivants du CCH, art 31 (I 1° m) du code général des impôts. La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans les formulaires. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès de l'Anah ou auprès du centre des impôts dont vous dépendez. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant.

III. ENGAGEMENTS DU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

● Je m'engage :

- à ce que le logement donné à bail, objet de la convention signée avec l'Anah, mentionnée ci-dessus, réponde aux obligations de décence telles que définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002. En signant les présents engagements, je m'engage à le maintenir décent au sens du décret précité pour toute la durée de la convention ;
- à ce que la location n'ait pas été conclue avec une personne occupant déjà le logement sauf à l'occasion du renouvellement du bail ;
- à louer le logement dans le respect des conditions fixées par la convention
n° _____ signée le ____/____/____ avec l'Agence nationale de l'habitat :
 - **non meublé** ⁽¹⁾, à usage d'habitation principale, occupé comme tel au moins huit mois par an pour la durée de la convention précisée à son article II ou à son article III (en cas de convention avec travaux portant sur un immeuble ou sur un ou plusieurs logements) et dont le loyer n'excède pas le montant fixé par celle-ci soit : _____, _____ € par m² de surface fiscale et actualisé annuellement dans les conditions prévues par la convention ;
 - à des personnes physiques ⁽¹⁾ dont les ressources n'excèdent pas, à la date de signature du bail, les plafonds fixés et actualisés dans les conditions précisées dans la convention ;
 - dans le cadre d'un bail conforme à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, notamment son article 6, relatif aux obligations de décence ;
- à ne pas louer ce logement, ou à le mettre à disposition, à quelque titre que ce soit :
 - à mes ascendants ou mes descendants ainsi que, le cas échéant à mon conjoint, mon concubin ou mon partenaire lié par un pacte civil de solidarité, ainsi que leurs ascendants ou descendants ;
 - aux associés de la société signataire de la convention avec l'Anah ainsi que leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ainsi que leurs ascendants ou descendants ;
 - à un membre de mon foyer fiscal ou à ses ascendants ou ses descendants ;
 - à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction.
- le cas échéant, à respecter les dispositions de la convention de réservation signée entre le propriétaire et le réservataire désigné dans la convention.

● Je m'engage également :

- à informer les professionnels chargés de la vente ou de la mutation du bien et notamment le notaire, de l'existence de cette convention et des engagements qu'elle comporte, pour qu'ils soient mentionnés dans l'acte de mutation.

En cas de mutation de propriété du logement, la convention s'impose de plein droit au nouveau propriétaire et les engagements de la convention en cours sont obligatoirement mentionnés dans l'acte de mutation (article L. 321-11 du CCH) ; un avenant précisant l'identité du nouveau propriétaire est signé entre celui-ci et l'Agence nationale de l'habitat.

- à informer vos services, dans les deux mois suivant l'évènement, de tout changement d'occupation ⁽²⁾ ou d'utilisation des logements ou de toute mutation de propriété. L'Anah devra être informée, dans les meilleurs délais, de mes changements de domicile intervenant pendant la durée des engagements.

● Je reconnais en outre avoir été informé :

- qu'en cas de non respect des dispositions de la convention ou des présents engagements ou, en cas de résiliation de la convention, je m'expose à l'application des pénalités prévues à l'article L. 321-4 du CCH ou à des sanctions en application de l'article L. 321-2 du CCH dans les conditions mentionnées à l'article R. 321-30-2 du CCH, sans préjudice d'éventuelles sanctions fiscales ainsi qu'à la remise en cause des avantages liés à la convention. En outre, en cas de fausse déclaration ou de manœuvre frauduleuse, je m'expose également à des poursuites judiciaires éventuelles ;
- que chaque associé d'une société propriétaire d'un logement éligible au dispositif fiscal peut bénéficier de la déduction et qu'il doit alors s'engager à conserver les titres sur toute la durée des engagements. Pour cela les associés concernés doivent joindre un engagement de conservation des parts à leur déclaration de revenus fonciers ;
- que le bénéfice du dispositif fiscal est incompatible avec le maintien éventuel du logement sous le régime du micro foncier.

● J'atteste :

- que le logement ne fait pas l'objet d'un dispositif fiscal incompatible avec le bénéfice de la déduction spécifique.
- que les dispositions relatives au niveau de loyer et aux plafonds de ressources du locataire du logement identifié ci dessus sont respectées à la date de conclusion du bail.

- Si le logement est destiné à être loué à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location, cocher la case suivante dans ce cas je m'engage à en respecter les conditions ⁽¹⁾.

A, le ____/____/____

Signature du bailleur précédée de la mention « lu et approuvé »

⁽¹⁾ Sauf 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 ; 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 parahôtelière ; l'occupant du logement doit remplir les conditions de ressources (décret n°2008-529 du 4 juin 2008 – Journal officiel du 6 juin 2008)

⁽²⁾ L'obligation d'information ne concerne pas le changement de locataire.