

ANNEXE I A L'ARTICLE R. 353-90

75 D 4 1 13 03 S 4905

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 (3e) 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.

Convention-type conclue entre l'Etat et la Caisse Nationale du Gendarme – Mutuelle de la Gendarmerie en application de l'article L. 351-2 (3e) du code de la construction et de l'habitation pour le programme de construction de 21 logements PLS situé 28/30 rue Vicq d'Azir à Paris 10^{ème}.

Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le président du Conseil de Paris, siégeant en formation de conseil général, en exécution des conventions signées les 20 avril 2005 et 23 mai 2011 entre l'Etat et le Département de Paris portant délégation de compétence en application de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation,

D'une part,

et la Caisse Nationale du Gendarme CNG, Société Mutuelle d'Assurance régie par le titre III du Code de la Mutualité, dont le siège est 48-56 rue Barbes 92120 MONTRouGE, immatriculée au Registre National des Mutuelles sous le numéro 784 442 873, représentée par son Président Monsieur Pascal JORRÉ, ayant donné délégation à M. Dominique RENAULT, directeur de la CNG, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,

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 construction de 21 logements PLS situé 28/30 rue Vicq d'Azir à Paris 10^{ème} 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.

JA

1-2 Cas d'une opération d'acquisition de logements bénéficiant du taux de TVA réduit mentionné à l'article 278 sexies du code général des impôts par un bailleur autre qu'un organisme d'habitation 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 construction de 21 logements PLS situé 28/30 rue Vicq d'Azir à Paris 10^{ème} 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 de plusieurs logements construits dans les conditions de l'alinéa ci-dessus et dont la vente est soumise à la T.V.A 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. ¹³⁾

La présente convention ouvre, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement (A.P.L.) 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 TVA, 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 ce 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 2033.

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.

³⁾ renseignements à fournir uniquement dans le cas d'une acquisition bénéficiant du taux réduit de TVA

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 T.V.A. 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 T.V.A. 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 prévu 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 116 de la loi de finances pour 2002 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 (A.P.L.)

Le bénéfice de l'*A.P.L.* 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 président du Conseil de Paris siégeant en formation de 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 R331-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnés à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 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 116 de la loi de finances pour 2002 ou à l'une de ses filiales, le loyer maximum est fixé à 19,49 € par m² de surface utile (valeur janvier 2010) 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 17d 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 m² 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 1er juillet en cours de contrat de location, dans les conditions prévues à l'article 17d 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'A.P.L.

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'A.P.L, 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 la 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 2ème et 3ème 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.

BL

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 A.P.L., 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'A.P.L. 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 section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat 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 116 de la loi de finances pour 2002 (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 un mois de loyer en principal.

IV - Engagements à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'A.P.L. 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'A.P.L.

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'A.P.L. qui le concerne.

SR

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 à l'obtention de l'A.P.L. 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'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'A. P. L 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.

JK

Article 19 ***Inexécution de la convention par le bailleur***

I - 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 T.V.A. 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 T.V.A. 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 ».

II - 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 9 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 18 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 9 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'A. P. L. , 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 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, le 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'A.P.L. 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 21 **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 Paris, le

- 1 FEV. 2013

Le bailleur⁽⁴⁾

Dominique Renault
Dominique RENAULT
Directeur CNG-MG

Le président du Conseil de Paris,
siégeant en formation de conseil général

Direction du Logement et de l'Habitat
Jean-Baptiste MARTIN

Jean-Baptiste MARTIN
Chef du Service du Logement et de son Financement

⁽⁴⁾ Le bailleur doit avoir, préalablement à sa signature, paraphé chacune des pages

**Description du programme de construction réalisé par la Caisse Nationale du Gendarme
d'un immeuble de logements destinés à la location, comportant 21 logements sociaux
28/30 rue Vicq d'Azir à PARIS 10^{ème}**

I. Désignation du ou des immeubles

Les présentes s'appliquent à un immeuble de 3 étages, sur un terrain situé 28/30 rue Vicq d'Azir à PARIS 10^{ème}.

Parcelles cadastrées : BM 23, 30 rue Vicq d'Azir , 344 m² et BM 809, 28 rue Vicq d'Azir, 437 m².

II. Composition du programme

A. Locaux auxquels s'applique la présente convention

1. Nombre de logements locatifs par type de logements avec numéro des logements :

Sur les 21 logements locatifs sociaux :

- 21 logements de 1 pièce Constituant la totalité du bâtiment B

2. Surface habitable totale (article R. 111-2) : 402 m²

3. Surface totale des annexes entrant dans le calcul de la surface utile (article R. 353-16-2°) : 0 m²

3 bis. Liste des surfaces annexes des logements sociaux, conforme à l'arrêté modifié du 9 mai 1995 du ministre du logement pris en application de l'article R. 353-16 : 0 m²

4. Surface utile totale de l'opération (article R. 353-16-2°) : 402 m²

4. Décompte des surfaces et des coefficients propres au logement appliqués pour le calcul du loyer :

N° d'ordre	Etage	Désignation	Type	Surface habitable (m ²)	Surface des annexes (m ²)	Surface utile (m ²)	Coefficient propre de chaque logement	Loyer maximum du logement
1	R de chaussée	1ère porte droite	I	18,90	0,0	18,90	1,5848	370,82
2		2ème porte droite	I	18,80	0,0	18,80	1,5891	369,86
3		3ème porte droite	I	21,30	0,0	21,30	1,4930	393,70
4		4ème porte droite	I	18,70	0,0	18,70	1,5935	368,91
5		5ème porte droite	I	18,90	0,0	18,90	1,5848	370,82
6		6ème porte droite	I	18,50	0,0	18,50	1,6024	367,01
7		porte face	I	18,70	0,0	18,70	1,5935	368,91
8	1er étage	1ère porte droite	I	18,90	0,0	18,90	1,5848	370,82
9		2ème porte droite	I	18,80	0,0	18,80	1,5891	369,86
10		3ème porte droite	I	21,60	0,0	21,60	1,4830	396,56
11		4ème porte droite	I	18,70	0,0	18,70	1,5935	368,91
12		5ème porte droite	I	18,90	0,0	18,90	1,5848	370,82
13		6ème porte droite	I	18,50	0,0	18,50	1,6024	367,01
14		porte face	I	18,70	0,0	18,70	1,5935	368,91
15	2ème étage	1ère porte droite	I	18,90	0,0	18,90	1,5848	370,82
16		2ème porte droite	I	18,70	0,0	18,70	1,5935	368,91
17		3ème porte droite	I	21,40	0,0	21,40	1,4896	394,65
18		4ème porte droite	I	18,70	0,0	18,70	1,5935	368,91
19		5ème porte droite	I	18,90	0,0	18,90	1,5848	370,82
20		6ème porte droite	I	18,70	0,0	18,70	1,5935	368,91
21		porte face	I	18,80	0,0	18,80	1,5891	369,86
				402,00	0,0	402,00		7 835,80

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.

Néant

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 :

Bâtiment A comprenant au 3^{ème} étage 40 m² de bureaux, le reste étant à usage d'hôtel comprenant 54 chambres, un hall d'accueil, une salle de petit-déjeuner.

3. Origine de propriété

Acquisition en état futur d'achèvement par la Caisse Nationale du Gendarme auprès de la SOCIETE D'ETUDES D'AMENAGEMENT ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES ET FONCIERES – SODEARIF

- Acte notarié du 9 février 2011 reçu par l'étude THIBIERGE ET ASSOCIES, inscrit au 3^{ème} bureau des hypothèques de PARIS le 6 avril 2011 sous le N° 7074
- Acte complémentaire du 28 mars 2011 reçu par l'étude THIBIERGE ET ASSOCIES, inscrit au 3ème bureau des hypothèques de PARIS le 6 avril 2011 sous le N° 7257

4. Renseignements administratifs

4. 1 Permis de construire : PC 075 110 09 V0032 du 6 août 2010

4. 2 Date prévisible ou effective d'achèvement des travaux de construction : 1er trimestre 2013

4. 3 Date d'achat du ou des logements : 9 février 2011

4. 4 Modalités de financement

* Financement principal : Prêt Locatif Social PLS

- date d'octroi du prêt : contrat du 4 février 2011 de la Caisse Nationale du Gendarme avec la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile de France

- date de transfert du prêt : sans objet – prêt direct

- numéro du prêt : sans objet

- durée : 20 ans

* Financement complémentaire : fonds propres

* Subventions éventuelles : néant

Fait en 4 originaux à Paris, le

- 1 FEV. 2013

Le bailleur

Dominique RENAULT
Dominique RENAULT
Directeur CNG-MG

Le président du Conseil de Paris,
siégeant en formation de conseil général

Direction du Logement et de l'Habitat
Jean-Baptiste MARTIN
J. B. Martin
Chef du Service du Logement et de son Financement

Annexe à la convention APL n°75 D 4 1 13 03 S 4905

Sous- location

Par dérogation à l'article L 442-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, la gestion du programme objet de la présente convention sera assurée par la Société VICQ D'AZIR SAS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le N° 751 648 809 dont le siège social est 38/30 rue Vicq d'Azir à PARIS 10^{ème} qui est titulaire d'un bail en date du 7 janvier 2013 soumis aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et du décret N° 53690 du 30 septembre 1953 portant sur la totalité des bâtiments.

En conséquence, les logements seront sous loués par la société VICQ D'AZIR SAS aux étudiants, en vertu de baux soumis aux dispositions du Code Civil et de l'article L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dont les conditions principales sont rappelées ci-après :

- les logements sont sous-loués meublés aux étudiants,
- les baux sont conclus pour une durée d'un an renouvelable,
- les locataires acquitteront en sus du loyer principal, correspondant à la mise à disposition d'un logement nu non équipé et non meublé, ainsi que des charges locatives récupérables de droit commun, un complément de loyer correspondant à la mise à disposition des équipements et du mobilier des logements.

Attribution des logements

30% des logements soit 6 logements (N° 2, 5, 9, 12, 16, 19) seront attribués par le CROUS de PARIS et 70% par la Caisse Nationale du Gendarme.

Le bailleur s'engage à notifier au CROUS de PARIS la disponibilité ces logements lors de la mise en service et la vacance dès réception du congé de l'un des locataires. Le CROUS de PARIS aura un délai de quinze jours à compter de la notification pour présenter un candidat ; passé ce délai la Caisse Nationale du Gendarme pourra désigner un locataire pour ce logement.

Conditions d'occupation des logements

Les logements seront attribués à des étudiants issus de familles dont les revenus ne dépassent pas :


- pour 40% des occupants, 130% des plafonds de ressources fixés à l'article R.441-1 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux,
- pour 30% des occupants, 100% des mêmes plafonds.

Le bailleur s'engage également à affecter prioritairement 20% des logements à des étudiants boursiers ou à des étudiants salariés fiscalement détachés du foyer familial.

Fait en 4 originaux à Paris, le

- 1 FEV. 2013

Le bailleur
Dominique RENAULT
Directeur CNG-MG

Dominique RENAULT


Le président du Conseil de Paris,
siégeant en formation de conseil général
Direction du Logement et de l'Habitat
Jean-Baptiste MARTIN


Chef du Service du Logement et de son Financement