



Mettre fin à une convention PLS

Par ML166

Bonsoir à tous.

J'ai mon locataire qui a l'intention de quitter la maison que je lui loue qui est sous dispositif PLS. Ce logement date de 2011 et en principe la fin de la défisc intervient en 2026.

J'aimerais savoir si il est possible de mettre fin à cette convention par anticipation. A la base nous avons racheté ce logement en seconde main et nous avons conservé les locataires avec le PLS.

Compte tenu des investissements à faire je souhaite mettre fin à cette convention qui est peu avantageuse car nous devons louer cette maison à un loyer très très bas. Et hormis la baisse de 90% de la TF il n y a pas grand chose d'intéressant. Le but est d'alléger nos charges financières car nous devons compléter au bout du crédit et aussi de mettre le logement en conformité en vue des règlements en 2034 qui rendrait notre logement interdit à la location. Le but est de donner du confort aux locataires également. Nous voulons vraiment offrir un esprit de sérénité aux futurs occupants.

Malgré les dispositifs proposés par l'Anah ce n'est pas suffisamment intéressant.

L'idée est de remettre à neuf de logement avec nos moyens que pour les prochains locataires soient tranquille et que nous puissions libérer du budget.

J'ai tenté de trouver sur internet des infos mais que des trucs qui ne sont plus du tout d'actualité.

Merci à vous !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut vous rapprocher de l'ANAH pour comprendre les conditions de résiliation de cette convention dont les conditions sont probablement différentes des conventions qui sont actuellement proposées.

Selon les clauses, les avantages fiscaux dont vous avez profité seront à rembourser si vous mettez fin prématurément à cette convention.

C'est assez dissuasif.

Par ML166

Bonsoir merci de m'avoir répondu.

J'ai déjà contacté l'anah pour avoir des questions sur le PLS a l'époque ils m'ont envoyé boulé pour aller voir avec les impôts fonciers. Et eux non plus étaient incapables de me répondre.

Effectivement il y a des avantages, mais la majeure partie de ces avantages on en a pas profité car c'est l'ancien propriétaire qui a vendu le logement qui en a bénéficié tva réduite, prêt moins cher.

Nous avons fait un prêt tout ce qu'il y a de plus classique on va dire. Le seul bénéfice que nous avons c'est la TF à -90% sur 1 an et demi d'exploitation c'est faiblard.

Je vais recontacter l'anah au cas ou !

Par ML166

Bonsoir,

J'ai contacté l'anah et les conventions PLS ce n'est pas de leurs ressorts je désespère pour trouver des réponses à mes questions...

Merci

Par yapasdequoi

C'est vous qui aviez signé cette convention ou bien votre vendeur ?

Il semble que c'est un dispositif essentiellement fiscal et donc vous devriez avoir plus d'infos auprès de votre centre des impôts.

ou bien là

Centre de contact

Par téléphone :

0809 401 401

Du lundi au vendredi de 8h30 à 19h, hors jours fériés.

Service gratuit + prix appel

Par ML166

Non justement c'est l'ancien propriétaire qui a signé la convention.

Je vais tenter les impôts mais pas sur qu'ils puissent me répondre j'ai écumé une bonne partie des avocats censés être spécialistes. Ils sont incapables de me donner des réponses.

Par yapasdequoi

Si vous n'avez rien signé, vous n'êtes pas engagé par cette convention.

Au pire vous devrez rembourser l'exonération de TF.

Par ML166

C'est un peu plus complexe que ça, dans les faits l'acte notarié prévoit la cessibilité de la convention à l'acquéreur.

Le problème est que l'article 3 de la convention prévoit aussi la cessibilité.

Le gros hic est qu'il n'y a pas de clauses de sorties pour le bailleur, il y a une clause de sortie uniquement pour l'état qui lui peut quitter la convention sans motifs et sans justifications.

Le principe des contrats ou des conventions permet en principe que chaque partie bénéficie d'une clause de sortie. Il est clair que la convention est complètement déséquilibrée sur le plan légal... Et rend vulnérable l'autre partie qui ne lui octroie pas de dédommagement si l'état fait défaut.

Imaginez ce truc là dans un tribunal administratif ça ferait une jurisprudence monstrueuse... Une vraie bombe à retardement.

Seconde erreur, le vendeur initial avait signé la convention d'origine. Pour la continuité de la convention il faut un avenant qui est prévu dans l'article 3 sauf que le dossier a été très mal géré. Nous aurions dû signer cet avenant or nous ne l'avons jamais signé. Il a été signé oui mais par l'ancien propriétaire. Ubuesque..

Effectivement la question se pose bien car nous serions prêts à rembourser les exonérations de TF. Mais pas de TVA car nous n'en n'avons pas eu le bénéfice..

Par yapasdequoi

Vu la complexité, et comme la réponse des impôts est insuffisante, je vous recommande de consulter un avocat

fiscaliste.

Par ML166

Je vais faire ça. Si je trouve la solution en parallèle je posterai la suite.

Par Melkel

Bonjour,
Je suis dans le même cas que vous, acquisition d'un logement avec convention APL avec un financement PLS. Pour la résiliation de cette dernière un notaire est habilité à le faire 6 mois avant la date d'expiration sinon reconduite automatiquement.
Cordialement.

Par Convention

Bonjour,
Je suis dans le même cas que vous.
Nous avons acheté en 10/2010 un logement en Scellier Social défiscalisation maxi 15 ans, pour lequel nous avons également bénéficié d'un prêt PLS (taux TVA réduit, exonération TF). Nous avons signé une convention avec l'Etat le jour de la signature de l'acte authentique (nous n'en avons pas eu connaissance avant). La date d'expiration de la convention a été fixée au 30/06/2029.
Or, il nous avait été précisé au moment de l'achat que nous devons louer au moins 15 ans (la durée de la convention aurait donc dû être fixée au 30/06/2026)
J'ai contacté la DDTM qui m'indique que la durée de la convention est égale à la durée du prêt PLS (effectivement le prêt PLS est de 18 ans).
Le logement est actuellement vacant et nous le vendons.
La convention s'impose au nouvel acquéreur jusqu'à sa date d'expiration.
Il n'y a aucune clause de sortie de cette convention qui est draconienne.
Pour ma part, j'ai écrit au Président du Conseil Général, signataire de la convention, pour demander une modification de la date d'expiration au 30/06/2026 en argumentant. A suivre
On devrait se créer un groupe WHATSAPP afin de se tenir informés des démarches des uns et des autres.
Qu'en pensez-vous ?
Merci de votre retour
Marie

Par Melkel

Bonjour oui Pour un groupe whatsapp. J'ai RDV avec mon notaire la semaine prochaine pour essayer de voir si on peut mettre fin à cette convention avant le 30/06/2029. Car nous nous avons acheté ce logement et les vendeurs nous avaient affirmé que le bien était exonéré de taxe foncière grâce à la pls, ils ont vendu leur bien pile-poil avant les 15 ans et nous avons eu la grande surprise d'avoir une taxe foncière. Bien évidemment les vendeurs étaient au courant c'était la raison pour laquelle il mettait leur bien en vente car plus de bénéfice particulier. Nous nous avons bénéficié d'aucun prêt immobilier particulier.

Par Convention

Bonsoir,
Je vais créer un groupe Whatsapp afin de faciliter les échanges.
Merci à ceux qui veulent échanger sur le sujet de me communiquer leur prénom et numéro de portable afin que je puisse créer le groupe Whatsapp
Bonne soirée
Marie

Par ML166

Bonsoir,

Merci à vous pour vos messages j'ai contacté plusieurs avocats et j'en ai un qui va étudier la question de manière sérieuse.

Alors pour rappel en ce qui concerne la convention PLS l'état à sa clause de sortie qui lui permet de se soustraire sans justification ni motif néanmoins le bailleur (vous ou nous) n'a pas de clause de sortie.

C'est un déséquilibre au regard des droits des parties l'état a un droit que le bailleur n'a pas.

Il y a un article du code civil qui est le 1171 de 2018 qui peut s'appliquer d'après l'avocat.

" Dans un contrat d'adhésion, toute clause non négociable, déterminée à l'avance par l'une des parties, qui crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat est réputée non écrite.

L'appréciation du déséquilibre significatif ne porte ni sur l'objet principal du contrat ni sur l'adéquation du prix à la prestation.

Conformément aux dispositions du I de l'article 16 de la loi n° 2018-287 du 20 avril 2018, les dispositions de l'article 1171 dans leur rédaction résultant de ladite loi sont applicables aux actes juridiques conclus ou établis à compter de son entrée en vigueur."

Il m'a expliqué que en effet si on applique ce principe cela peut-être une énorme bombe à retardement en matière de jurisprudence.

J'ai contact l'adil à ce sujet la soi-disante juriste me disait que le terme de fin de contrat était une "clause" je lui ai dit qu'il ne faut pas confondre clause et terme d'un contrat.

Je suis pour le groupe whatsapp sans problème. Par contre pour ton soucis de taxe foncière j'ai eu le même problème je suis allé aux impôts ils ont corrigé l'erreur c'était un bug du logiciel qui n'a pas intégré le changement de propriétaire dans le cadre du PLS. Ils m'ont fait un dégrèvement et j'ai payé que 10% de la taxe foncière qui correspond à la taxe des ordures ménagères.

Par Convention

Bonsoir

Après réflexion, il vaut mieux peut-être continuer à échanger via ce forum visible par d'autres lecteurs qui pourront apporter leur réflexion.

S'agissant du terme de la convention, savez-vous quel article du code de la construction et de l'habitation stipule que « la durée de la convention est égale à la durée du prêt ».

Je vais poser la question à la personne en charge des conventionnements à la DDTM avec qui je suis en contact.

S'agissant de l'exonération de la taxe foncière, savez-vous me dire si la taxe foncière est exonérée toute la durée de la convention et si oui quel article du code des Impôts le précise.

Merci pour vos retours

Par Convention

Re bonsoir

J'ai oublié de vous demander, savez-vous me dire si l'abattement fiscal de 30 % sur les loyers s'applique au nouvel acquéreur pendant toute la durée de la convention.

D'avance, je vous en remercie.

Par Melkel

Pour mon cas, l'ancien propriétaire a acquis le bien en 2004 fin de convention le 30/06/2029. La fin de l'exonération de la TF est seulement d'une durée de 15 ans. Nous avons acheté le bien en 2021 le vendeur, l'agence immobilière et son notaire nous avez affirmé que le bien été exonéré de la TF jusqu'à la fin de la convention. hors en 2020 il avait déjà fait l'objet de la fin de l'exonération de la TF et en 2021 nous avons eu le droit également à la TF. Nous nous devons malgré que ni prêt particulier, ni exonération de la TF, respecter les closes de la convention concernant la location. Je n'en sais guère plus pour le moment.

Par ML166

convention > Pour l'instant moi j'ai acquis le logement en 2022 je n'ai pas encore le visu des 30% sur mes impôts ! Normalement on hésite de ses avantages réduction de la TF et l'abattement après il est normal de ne pas hésiter de la TVA car il est déjà dilué dans le prix de vente réduit.

Melkel > Comme je te l'ai dit plus haut j'ai déjà eu ce problème de TF je suis allé voir le centre des impôts et ils ont rectifié l'erreur et demande leur aussi de rectifier l'erreur de date car ils ont mis mon logement configuré en PLS jusqu'à 2040 je crois.

Après si les impôts refusent tu peux toujours utiliser ce motif pour sortir de la convention car non respect des obligations des parties.

Par Convention

Bonjour,

Je viens de demander à la DDTM mais aussi à l'Observatoire Régional de l'Immobilier de me préciser l'article du Code de la Construction et de l'Habitation qui stipule que "la durée de la convention signée avec l'Etat (PLS) est égale à la durée du prêt PLS".

Je ne trouve aucun article le spécifiant.

L'article D353-92 CCH stipule :

"La durée de la convention ne peut être ni inférieure à 15 ans, ni supérieure à 40 ans".

<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000044637021>

S'agissant de l'exonération de la TF, le Centre des Impôts m'a répondu par mail que l'exonération était de 15 ans.

D'après le lien ci-dessous

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4031-PGP.html/identifiant%3DDBOI-IF-TFB-10-120-10-20220608>

B. Durée de l'exonération

Les logements concernés sont exonérés de la TFPB pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur acquisition.

La durée de l'exonération prévue au premier alinéa du I de l'article 1384 C du CGI est portée de quinze à vingt-cinq ans lorsque la décision d'octroi de subvention ou de prêt intervient entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2022.

J'ai adressé un nouveau mail au Centre des Impôts dont j'attends retour.

Par ML166

Si le logement a une durée de convention de 40 ans au bout de 15 ans l'exonération de TF ne s'applique plus par contre on doit quand même louer à un tarif préférentiel le logement?

Il faut être fou pour signer sur 40 ans dans ce cas ! A ce tarif la il vaut mieux être dans l'illégalité payer la TVA et passer à autre chose !

Par Convention

Je pense que la convention a une durée minimale de 15 ans, reconductible par période triennale, avec possibilité de la dénoncer 6 mois avant le terme initial (au bout des 15 ans) ou au terme de chaque période triennale.

Et que de ce fait, le bailleur privé peut toujours sortir de la convention, soit à l'expiration du délai de 15 ans, soit à chaque période triennale.

Je ne comprends pas que la durée de la convention puisse être calée sur la durée du prêt PLS dont le taux est le même pour tous.

Je pense également que la taxe foncière est exonérée pendant toute la durée de la convention et que l'abattement de 30% des loyers s'applique également pendant toute la durée de la convention. Ces 2 avantages venant compenser le loyer modéré.

Dans la notice 2023 pour la déclaration des revenus 2022, il est indiqué page 263 :

Lorsque la location est consentie pendant toute la période d'engagement de location dans le secteur intermédiaire (c'est-à-dire à des conditions de loyers plus restrictives pour des locataires qui satisfont en outre à certaines conditions de ressources) et à une personne autre qu'un ascendant ou descendant du bailleur, le contribuable bénéficie en plus de la réduction d'impôt :

- d'une déduction spécifique de 30% qui s'applique sur les revenus bruts tirés de la location du logement concerné

Attention, il est précisé que cette déduction ne s'applique pas lorsque les revenus fonciers du bailleur sont imposés selon le régime micro-foncier.

Par conséquent, l'abattement s'applique uniquement au régime réel

Par ML166

Sur votre dernier post vous avez tout résumé néanmoins il est illégal de favoriser les parties plutôt qu'une autre dans les conventions ou contrats les clauses doivent donner des droits équivalents aux parties

Par Melkel

Bonjour à tous,

Aujourd'hui j'ai eu un entretien avec le Centre des impôts foncier qui m'a confirmé que l'exonération de la TF est de 15 ans. Il m'a aussi dit que depuis la fin de l'exonération de la TF le logement sur le cadastre n'apparaît plus comme logement social ni conventionné. D'après eux du moment que le logement est taxé (TF) la convention saute, le logement redeviens un logement lambda, plus de contraintes sur le locataire ou loyer et peut même être notre résidence principale.

Par ML166

Demandez un écrit !

Par Convention

Bonjour,

En ce qui me concerne, j'attends des réponses écrites des Impôts que je vous transmettrai dès réception. Vous pouvez poser vos questions via la messagerie de Impots.gouv.fr pour avoir des réponses écrites.

Aujourd'hui, j'ai eu une réponse de l'ADIL ci-dessous :

« L'ADIL vous délivre le Droit de manière neutre.

Concernant des précisions sur votre convention, nous vous invitons à vous rapprocher de votre Notaire en tant que rédacteur et dans le cadre de son devoir de conseil.

Pour rappel : « 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 ».

S'agissant du prêt PLS, c'est l'article ci-dessous qui s'applique

Article D353-92 du Code de la Construction et de l'Habitation

Version en vigueur depuis le 01 septembre 2019

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 6

Création Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 6

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.

[barre]Toutefois :[/barre]

-lorsque l'opération est financée dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article D. 353-90 ou aux articles D. 331-17 à D. 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 départemental, 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.

Comment faut-il comprendre cet article D353-92 du CCH ?

A mon sens, la durée de la convention initiale a une durée minimale de 9 ans ; cependant si la durée du prêt est supérieure à 9 ans, la durée de la convention est égale à la durée du prêt contracté.

Néanmoins, le paragraphe

« 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 »
figure dans l'article D353-92 du CCH avant toutefois?

Dans le toutefois, 2 cas se présentent :

-lorsque l'opération est financée dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article D. 353-90 ou aux articles D. 331-17 à D. 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.

Si l'on tient compte du second alinéa s'agissant de l'association foncière, la durée initiale de la convention est égale à 20 ans. Il semblerait donc que la durée du prêt n'ait aucune incidence sur la durée de la convention.

A mon sens, le paragraphe « 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 » ne s'applique pas aux 2 cas ci-dessus

Avez-vous compris mes explications ?

ML66 pourrais-tu éventuellement recueillir un avis sur cette question auprès de ton Avocat stp ?

D'avance, je t'en remercie.

J'ai moi-même demandé l'avis à une amie Avocate dont j'attends le retour.

Par Melkel

Bonjour à tous,

Voici la réponse du centre des impôts foncier. J'attends toujours leur confirmation concernant la convention.

Bonjour,

L'exonération de 15 ans sur la taxe foncière porte sur les 15 premières années qui suivent l'achèvement de la construction. Votre bien achevé depuis plus longtemps ne peut être exonéré de taxe foncière.

Conformément au 1er alinéa de l'article 1384 A du CGI, les constructions neuves affectées à l'habitation principale et financées à concurrence de plus de 50 % au moyen de prêts aidés par l'Etat prévus aux articles L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) sont exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement.

Vous êtes donc redevable de la taxe foncière.

Cordialement,

Par Convention

Bonjour,

Répondez aux Impôts que

La durée de l'exonération prévue au premier alinéa du I de l'article 1384 C du CGI est portée de quinze à vingt-cinq ans lorsque la décision d'octroi de subvention ou de prêt intervient entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2022.

C'est ce que j'ai fait et j'attends un retour.

Par Melkel

Dans le dossier que le notaire nous a transmis concernant la vente il y a un paragraphe garantie hypothécaire oui il est inscrit :

un état hypothécaire délivré les 18 septembre 2020 et certifié à la date du 16 septembre 2020 révèle :

-une inscription de privilège de prêteur de dernier prise au profit de Crédit Foncier de France pour sûreté la somme en principal de 41300?, inscrite au service de la publicité foncière de Toulouse, le 5 août 2004 en date extrême défaut jusqu'au 6 juillet 2033.

- une inscription d'hypothécaire conventionnelle prise au profit de Crédit Foncier de France pour sûreté de la Somme en principal de 64900?, inscrite au service de la publicité foncière de Toulouse, le 5 août 2004 avec date extrême d'effet jusqu'au 6 juillet 2033.

Donc si je comprends bien le prêt de l'ancien propriétaire lui a été accordé le 5 août 2004.

La signature de la convention elle date du 5 février 2004.

Par Convention

Si la date de la convention est du 5 février 2004, la date d'octroi du prêt est forcément antérieure puisque la durée de la convention est calée sur la durée du prêt.

Par conséquent, dans votre cas, il semblerait que l'exonération de la taxe foncière soit de 15 ans

Par ML166

Bonjour,

Avez vous des nouvelles pour la rupture de vos convention PLS ? Avez vous pris des informations sur l'article 1171 du code civil ?

Merci à tous

Par Convention

Bonsoir,

Non pas de retour à ce jour. Par contre, je me suis entretenue téléphoniquement avec une personne du Conseil Départemental qui m'a indiquée avoir reçu mon courrier, lequel a été transmis au service juridique. A suivre.

Par Convention

Bonjour,

Je voulais attirer votre attention sur la reprise de votre logement au terme de la convention.

Taper sur internet :

Convention conclue entre l'Etat et les bailleurs : conséquences de l'expiration de la convention sur le bail : Anil, analyses juridiques et jurisprudence

Bien sûr, il faut dénoncer la convention au moins 6 mois avant son terme.

Pour l'exonération de la taxe foncière sur 25 ans, je n'ai toujours pas eu de confirmation des impôts et il semblerait, selon conversation téléphonique avec une personne des impôts, que ce ne soit pas applicable au bailleur personne physique...

Une réponse me sera adressée.

Par Convention

ML66 stp ta convention a une durée de plus de 15 ans ?

Tu as bénéficié de l'exonération de la taxe foncière au-delà de la 15ème année de la convention ?

Merci pour ton retour.

Par Convention

Bonjour,

Je voulais vous faire part de mes réflexions

LES INFORMATIONS ESSENTIELLES AU BAILLEUR NE SONT PAS SPECIFIEES DANS LA CONVENTION AFIN DE LUI PERMETTRE UN CONSENTEMENT PARFAITEMENT ECLAIRE SUR SES ENGAGEMENTS A LONG TERME
Ceci de telle sorte à ne pas attirer l'attention du bailleur qui se trouve « ligoté » par la convention.

6 points cruciaux ne sont pas spécifiés dans la convention

1/ La durée de la convention est égale à la durée la plus longue des prêts contractés.

Il faut aller « fouiller » dans l'article D353-92 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Or, cet article est intégralement reproduit dans la convention, sauf en ce qui concerne cette précision?

2/ Il est impossible de délivrer congé au locataire pour quelque motif que ce soit en cours de convention

3/ En cas de vacance du locataire, le nouveau locataire est substitué de plein à l'ancien locataire

Il faut aller « fouiller » dans l'article D353-39 du CCH

De telle sorte qu'en cas de relocation, bon nombre de bailleur reparte avec un nouveau bail de 3 ans et dès lors le terme du nouveau bail ne coïncide plus avec le terme de la convention, ce qui entraîne une véritable problématique pour délivrer congé pour reprise, vente ou autre motif.

4/ Il est impossible de donner congé même pour le terme de la convention

Voir document ANIL + réponse ministérielle

[barre]5/ Il n'y a aucune clause de sortie de la convention pour motifs graves et légitimes[/barre] (décès, perte d'emploi, divorce, etc?)

6/ Il n'y a aucune pré-signature de la convention s'assurant que le bailleur a bien été informé et a suffisamment pris connaissance de l'ensemble de ses engagements (un peu comme la signature d'un compromis avant la signature de l'acte authentique).

La convention nous a été présentée pour la 1ère fois pour signature le jour de l'acte authentique alors que le Conseil Général l'avait signé un mois au préalable, en y faisant mentionner la date du terme de la convention de façon « dactylographié ».

Par SANKINA

Bonjour,

Dans le même cas que vous, avec une fin de convention en 2037 soit 25 ans !(construction 2012)

C'est totalement excessif. Hormis la durée de remboursement du PLS, il n'y a aucun avantage fiscal de plus que quelqu'un qui a une convention de 15 ans...

Ce qui est terrible c'est que sans respecter la convention (ex prendre le logement en RP) il faut rendre le delta de TV entre le 5.5 % et le 20 % + indemnité qui équivaut à 9 mois de loyer soit plus de 42K? dans mon cas.

Je pensais que c'était cher mais libérateur mais en fait ca ne libère même pas de la convention... Par exemple pour le revendre libre.

Par Convention

Bonjour Sankina,

Vous est-il possible de me dire si vous avez signé la convention le jour de l'acte authentique ou avant s'il vous plaît ? quelle est la date de la convention et quelle est la date de signature de l'acte authentique ?

La convention PLS est-elle couplée avec une défiscalisation ? et si oui, quelle défiscalisation SVP ?

Vous remerciant de votre réponse.

Par Steph35

Bonjour

Je suis propriétaire d'un logement PLS acquis en 2011 et je souhaite le vendre . Dans ma convention il est précisé que la convention expire le 31/12/2027. Elle est renouvelée par tacite reconduction pdt 3 ans sauf résiliation expresse notifié 6 mois avant cette date.

Mon prêt PLS se termine fin 2026.

Je vous confirme que l'exonération de TF est de 15 ans.

Mes exonérations fiscales sont 9ans + 3ans + 3ans, je débute le dernier tiers.

Si je vends mon appartement cette année je perds mon 3 dernières années de défiscalisation.
Par contre que se passe t-il si je le vends et que le futur acquéreur n'applique pas la convention ?
ou puis je le vendre à un acquéreur pour sa résidence principal et avec quelle contre partie ?
Cordialement

Par Convention

Bonjour,

D'après la convention que nous avons signée, il semblerait que dans le cas où l'acquéreur ne respecte pas la convention, il s'expose à des pénalités équivalentes à 18 mois de loyer maximum.

Mercredi prochain 28/03/2024, nous avons RV avec un notaire qui est en train de faire des recherches à ce sujet (ce notaire a actuellement en charge une vente d'un logement conventionné que l'acquéreur souhaite habiter à titre de résidence principale).

Nous avons par ailleurs posé la question par écrit au Conseil départemental il y a 8 jours environ dont nous attendons la réponse.

Par SANKINA

Bonjour, la convention était déjà dans le compromis.

Pour les pénalités de 18 mois de loyer ce n'est pas tout !

A cela s'ajoute le remboursement des aides perçues dont ma différence entre le taux de TVA 5.5% et un taux de 20 % soit 14.5 % du prix d'achat neuf à minima.

Et ce n'est pas tout ça ne n'arrête pas pour autant la convention...

J'ai eu un retour de la DDT de mon département.

Bien cordialement

Par Convention

Bonjour,

Avez-vous eu un retour écrit de la DDTM ?

Je ne pense pas que l'on puisse demander à l'acquéreur de rembourser la différence entre le taux réduit et le taux normal de la TVA, pas plus que la taxe foncière dans la mesure où il n'a pas bénéficié de ces aides.

Sur internet, vous trouverez un article très bien fait sur le contrôle et sanctions dans le cadre des conventions PLS No9_2010_Controle_et_sanctions_dans_le_cadre_des_conventions_cle7113f2 (logement.gouv.fr)

Par Magnum344

Bonjour, je vous contacte car je vends un appartement avec une convention PLS qui n'a pas été résiliée dans les temps J'aimerais connaître les conséquences financières en cas de contrôle pour le nouvel acquéreur, car la convention se renouvelle automatiquement jusqu'en 2027 et la personne souhaite y vivre et absolument pas louer? Merci d'avance pour votre réponse