



Logement conventionné & rachat de convention ?

Par Visiteur

Bonjour

J'ai signé un compromis de vente pour un appartement destiné à devenir ma résidence principale. Quelques semaines après cette signature - mais avant la signature définitive qui doit intervenir début Juin - le notaire m'informe qu'une convention est attachée à cet appartement

Cette convention a été signée en décembre 1990 (année de construction de l'immeuble) et prendra fin en Juin 2018. Elle fait référence aux articles R 353-90, puis R 331-1 à R 331-31 du code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'à du PLA neuf, du PALULOS. Elle stipule également que le logement ne peut servir qu'à un usage locatif et qu'il ne peut en aucun cas être loué à ses descendants ou ascendants ni ceux de son conjoint.

Quelques questions autour de cet achat éventuel

Est il possible de « racheter » cette convention (cad sa résiliation au fichier des immobiliers ou son inscription au livre foncier)? Et si oui avec quel organisme faut il voir cela ? Sachant que la convention court sur environ 28 ans et qu'il ne reste plus que 8 ans, quel serait le montant pour racheter cette convention ?

Quel est le risque (financier) encourut en cas de non respect de la convention, cad utiliser l'appartement comme résidence principale alors qu'il ne peut servir qu'à de la location ? Devrais je par exemple rembourser le delta de TVA (5.5 ctre 19.6 alors que typiquement nettement pas le primo acheteur de l'appart, je n'ai pas bénéficié de TVA réduite)

Qui vérifie si la convention est respectée ? enquête de la préfecture, recoupement des services fiscaux à l'occasion des paiements des taxes foncières ou habitation, autre ...?

Est il possible de louer l'appartement à un frère ou une sœur ?

A-t-on le droit de louer un appartement conventionné à des personnes dépassant le plafond de ressource ? Et si non, quelle pénalité risque t'on dans ce cas ?

A-t'on le droit de laisser un appartement conventionné vacant pendant plusieurs mois voir plusieurs années ?

Peut on acheter son appartement (son nom apparaissant sur l'acte notarié), puis par un biais d'un montage quelconque (donation, SCI?) se le relouer ensuite ?

Merci
Cdt

Par Visiteur

Cher monsieur,

Est il possible de « racheter » cette convention (cad sa résiliation au fichier des immobiliers ou son inscription au livre foncier)? Et si oui avec quel organisme faut il voir cela ? Sachant que la convention court sur environ 28 ans et qu'il ne reste plus que 8 ans, quel serait le montant pour racheter cette convention ?

Cette convention, au même titre que n'importe quel autre contrat peut tout à fait être résilié d'un commun accord avec le préfet, signataire de la convention. Cela étant, à ma connaissance, c'est un cas que je n'ai jamais rencontré et je doute même que le préfet accepte une telle résiliation.

Quel est le risque (financier) encourut en cas de non respect de la convention, cad utiliser l'appartement comme résidence principale alors qu'il ne peut servir qu'à de la location ?

Devrais je par exemple rembourser le delta de TVA (5.5 ctre 19.6 alors que typiquement nettement pas le primo acheteur de l'appart, je n'ai pas bénéficié de TVA réduite)

Il faudrait précisément connaitre les aides dont à bénéficie l'ancien propriétaire mais en principe, toutes les subventions qui ont été versés pour aider à la construction du logement doivent être remboursés. Il ne s'agit donc pas que de la TVA.

Article 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.

Qui vérifie si la convention est respectée ? enquête de la préfecture, recouplement des services fiscaux à l'occasion des paiements des taxes foncières ou habitation, autre ...?

Cela dépend des préfectures mais un simple recouplement avec le fichier des taxes d'habitation permet de connaitre l'identité des occupants d'une maison. Une telle violation de la convention est donc assez flagrante.

A-t-on le droit de louer un appartement conventionné à des personnes dépassant le plafond de ressource ? Et si non, quelle pénalité risque t'on dans ce cas ?

Non, ce n'est pas possible et les sanctions sont les mêmes qu'en l'absence totale de location.

Est il possible de louer l'appartement à un frère ou une s?ur ?

S'il remplit les critères sociaux, et que votre convention ne l'interdit pas, c'est en principe légal. L'interdiction est en principe limitée aux locations entre ascendants et descendants.

A-t'on le droit de laisser un appartement conventionné vacant pendant plusieurs mois voir plusieurs années ?

Vous devez vous engager à trouver au plus vite un locataire pour habiter le logement. En conséquence, si le logement est vacant faute pour vous de le mettre réellement sur le marché, alors on peut vous sanctionner.

Peut on acheter son appartement (son nom apparaissant sur l'acte notarié), puis par un biais d'un montage quelconque (donation, SCI?)se le relouer ensuite ?

Remplissez vous les conditions se ressource prévues par la convention?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour

Savez vous vers quel organisme préfectoral ou autre faut il se retourner pour essayer de racheter les 8 dernières années (sur 28 ans) d'une convention logement?

Concernant les risques financiers encourus en cas de non respect de la convention, vous me parlez du remboursement de l'ensemble des subventions ou avantages perçus. En ce qui concerne cet achat éventuel, étant le 2ieme acheteur de l'appartement, je ne percevrai aucune aide d'aucune sorte pour cet achat. Dans ces conditions quels seraient les

risques encourus en cas de non respect de la convention? une amende forfaitaire, l'obligation de mettre l'appartement en location....etc etc ?

Concernant le dernier point sur le fait de se relouer son appart par le biais d'une donation ou d'une SCI, a priori, je remplis les critères de plafond de ressource exigé. Conséquence, est ce que ce serait une solution envisageable c'est à dire conforme à la législation ou à la convention , de procéder ainsi pour pouvoir habiter cet appartement

.

Merci

Cdt

Par Visiteur

Cher monsieur,

Savez vous vers quel organisme préfectoral ou autre faut il se retourner pour essayer de racheter les 8 dernières années (sur 28 ans) d'une convention logement?

Aucune idée, c'est géré différemment par chaque préfecture à ma connaissance..

Concernant les risques financiers encourus en cas de non respect de la convention, vous me parlez du remboursement de l'ensemble des subventions ou avantages perçus. En ce qui concerne cet achat éventuel, étant le 2ieme acheteur de l'appartement, je ne percevrai aucune aide d'aucune sorte pour cet achat. Dans ces conditions quels seraient les risques encourus en cas de non respect de la convention?

Oui, j'avais bien compris. En réalité, vous rembourserez les avantages perçus par l'ancien propriétaire; avantage dont vous bénéficiez indirectement en partie puisqu'en achetant un logement conventionné, vous le payer en principe moins cher (10 à 20%) qu'un logement classique.

Concernant le dernier point sur le fait de se relouer son appart par le biais d'une donation ou d'une SCI, a priori, je remplis les critères de plafond de ressource exigé. Conséquence, est ce que ce serait une solution envisageable c'est à dire conforme à la législation ou à la convention , de procéder ainsi pour pouvoir habiter cet appartement

.

Si la SCI achète le logement et qu'elle vous le loue, alors oui aucun problème à priori. Je dis "à priori" car difficile d'être certain sans étudier préalablement la convention, ni la façon dont s'est gérée dans votre région. Mais en principe, aucun soucis.

Très cordialement.