

Décret n° 2006-1200 du 29 septembre 2006 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif aux conventions conclues par l'Agence nationale de l'habitat en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation

NOR: SOCU0611923D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 321-1 à L. 321-12, L. 351-2, R. 321-1 à R. 321-22 et R. 353-32 à R. 353-57 ;

Vu le code général des impôts ;

Vu la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ;

Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

Vu la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 habilitant le Gouvernement à simplifier le droit et l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 ;

Vu la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale ;

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, et notamment les articles 37, 39 et 79 ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent,

Décète :

Article 1

Après l'article R. 321-22 du code de la construction et de l'habitation, est ajoutée une nouvelle section ainsi rédigée :

« Section 3

« Conventions conclues entre l'agence et les bailleurs

« Sous-section 1

« Dispositions communes aux logements

faisant l'objet d'une convention avec l'agence

« Art. R. 321-23. - Les conventions passées entre l'agence et les bailleurs de logements en application des dispositions des articles L. 321-4 et L. 321-8 doivent être conformes à des conventions types reproduites en annexe au présent article. Elles s'appliquent aux logements à usage locatif appartenant à des personnes physiques ou morales.

« Lors de leur entrée en vigueur, les logements doivent être en conformité avec les caractéristiques du logement décent définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

« Art. R. 321-24. - La convention entre en vigueur à la date de prise d'effet du premier bail conclu pour son application. Le délai entre la signature de la convention et son entrée en vigueur ne peut excéder six mois.

« Art. R. 321-25. - En cas de décès du propriétaire ou de mutation de propriété des logements conventionnés pour lesquels des travaux d'amélioration ont bénéficié d'une subvention de l'agence, la subvention est reversée dans les conditions prévues par le règlement général de l'agence.

« Art. R. 321-26. - Les logements faisant l'objet d'une convention avec l'agence sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé dans les conventions prises en application des articles L. 321-4 et L. 321-8.

« Art. R. 321-27. - Le loyer maximal applicable aux logements conventionnés ainsi que les conditions de son évolution sont fixés par la convention.

« La valeur de ce loyer est fixée au mètre carré de surface habitable au sens de l'article R. 111-2, augmentée de la moitié, dans la limite de 8 mètres carrés par logement, de la surface des annexes définies par l'arrêté pris en application de l'article R. 353-16.

« Art. R. 321-28. - Le bailleur précise sur la quittance le montant du loyer principal dû, des loyers accessoires s'il y a lieu, des charges locatives et le cas échéant le montant de l'aide personnalisée au logement, lorsque celle-ci est versée directement au bailleur conformément à l'article L. 351-9. En application du même article, pour chaque appel de loyer, le bailleur déduit s'il y a lieu du montant du loyer le montant de l'aide personnalisée au logement qu'il perçoit pour le compte du locataire.

« La quittance doit comporter le montant du loyer maximal du logement.

« Art. R. 321-29. - Le bailleur s'engage dans la convention à fournir à tout moment à la demande du délégué local de l'agence toutes les informations et les documents nécessaires au plein exercice du contrôle de l'agence. Le délégué local peut procéder ou faire procéder à tout contrôle sur pièces et sur place pour la vérification du respect des obligations réglementaires et conventionnelles dans les conditions fixées par le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat.

« Lorsque l'agence a connaissance de l'inexécution par le bailleur des engagements prévus par la convention et que celle-ci a donné lieu à la délivrance du document mentionné à l'article R. 321-30, l'agence informe l'administration fiscale de cette situation.

« Art. R. 321-30. - Un document récapitulatif des engagements du bailleur accompagne la convention. Ce document, obligatoirement signé du bailleur, est contresigné par le délégué local de l'agence ou, lorsqu'il a été signataire de la convention mentionnée à l'article L. 321-4 ou L. 321-8 du présent code, le président du conseil général ou de l'établissement public de coopération intercommunale pour les logements situés dans un territoire concerné par la convention mentionnée à l'article L. 321-1-1, après examen des pièces justificatives fournies mentionnées ci-dessous.

« Le bailleur signataire devra fournir notamment la copie du premier bail conclu en application de la convention, ainsi que la copie de l'avis d'imposition requis du ou des titulaires du bail. En outre, il devra fournir toutes pièces complémentaires nécessaires à la vérification de ses engagements qui lui seraient demandées.

« Sous-section 2

« Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés en application de l'article L. 321-8

« Art. R. 321-31. - L'entrée en vigueur des conventions conditionne l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi de cette aide. L'agence, ou, lorsqu'une convention mentionnée à l'article L. 321-1-1 a été conclue, le délégataire, informe les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement de l'entrée en vigueur des conventions.

« Art. R. 321-32. - Lorsqu'à la date de signature par le bailleur de la convention, le logement concerné est l'objet d'un bail en cours de validité ou est occupé par un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, le propriétaire doit lui proposer un bail conforme aux stipulations de la convention. Au projet de bail doit être annexée une copie de la convention et du barème de l'aide personnalisée au logement. Ces documents sont notifiés au locataire ou à l'occupant de bonne foi par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

« Le locataire ou l'occupant de bonne foi dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail. En cas d'acceptation dans ce délai du nouveau bail, le locataire ou l'occupant de bonne foi continue à occuper les lieux jusqu'à l'entrée en vigueur de celui-ci aux conditions conventionnelles ou légales applicables à la date de son acceptation.

« En cas de refus du bail proposé, les dispositions de l'article L. 353-7 prévues en pareil cas s'appliquent.

« Art. R. 321-33. - Les bailleurs sont tenus envers les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement de fournir toutes les informations et justifications nécessaires à l'établissement du droit à l'aide personnalisée au logement, ainsi qu'à la liquidation et aux versements de celle-ci, dans les conditions définies par les directives du conseil de gestion du Fonds national d'aide au logement, conformément aux dispositions de la convention nationale prévue à l'article L. 351-8.

« Art. R. 321-34. - Le bailleur renseigne dès l'entrée en vigueur de la convention pour chaque locataire demandeur de l'aide personnalisée au logement la partie de l'imprimé de demande d'aide personnalisée au logement qui le concerne.

« En outre, il fait part dans un délai maximum d'un mois aux organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement des modifications affectant la situation locative du bénéficiaire.

« Art. R. 321-35. - Lorsque l'organisme liquidateur de l'aide personnalisée au logement 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.

« Art. R. 321-36. - 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.

« Lorsque le locataire bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement se trouve en situation d'impayés dans les conditions définies aux articles R. 351-30 et R. 351-31, le bailleur saisit, en application des dispositions de ces articles, la commission départementale des aides publiques au logement dès qu'un impayé de loyer est constitué en justifiant des démarches entreprises auprès du locataire défaillant. Il doit également informer le locataire de cette saisine.

« Il fournit également à la commission départementale des aides publiques au logement une copie du bail lorsque celle-ci le lui demande et l'informe lorsqu'une procédure d'expulsion d'un bénéficiaire d'aide personnalisée au logement est engagée pour non-paiement du loyer.

« La commission départementale des aides publiques au logement décide du maintien ou de la suspension de l'aide personnalisée au logement et en informe le bailleur et le bénéficiaire. »

Article 2

Les annexes à l'article R. 321-23 figurent en annexe au présent décret.

Article 3

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le ministre délégué au budget et à la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 29 septembre 2006.

Dominique de Villepin

Par le Premier ministre :

Le ministre de l'emploi,
de la cohésion sociale et du logement,

Jean-Louis Borloo

Le ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,

Thierry Breton

Le ministre délégué au budget
et à la réforme de l'Etat,

porte-parole du Gouvernement,

Jean-François Copé

ANNEXE I À L'ARTICLE R. 321-23
SECTEUR LOCATIF INTERMÉDIAIRE

Convention type 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 n'ouvrant pas droit au bénéfice de l'APL

L'ANAH, représentée par ,

D'une part,

Et

ou

et , représentée par ,

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 pour les logements ci-après désignés.

A. - Adresse du (ou des) logement(s) et nombre de logements :

B. - Surface habitable du (ou des) logement(s) (art. R. 111-2) :

C. - Surface des annexes entrant dans le calcul de la surface habitable dite « fiscale » définie par l'article R. 321-27 du code précité (la moitié des annexes dans la limite de 8 mètres carrés) :

D. - Surface habitable dite « fiscale » totale du (ou des)logement(s) :

II. - Prise d'effet, transmission d'information,

date d'expiration, prorogation et résiliation de la convention

Date de prise d'effet de la présente convention :

Durée de la convention :

Date d'expiration de la convention :

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. Les engagements du bailleur prévus dans le chapitre VII de la présente convention devront être intégrés dans l'avenant.

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, ou le président de l'établissement public de coopération intercommunal ou le président du conseil général lorsqu'une convention de délégation de compétence mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 a été signée, 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 code de la construction et de l'habitation.

Le bailleur s'engage, dans un délai de quinze jours à compter de 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, 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.

Il 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 au 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 1er 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 1er octobre de l'antépénultième année et le 1er 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 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 des 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.

Il 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. - Montants des loyers maximaux

et modalités de révision

Le loyer pratiqué par le bailleur doit être inférieur au loyer plafond maximal qui est fixé au mètre carré de surface fiscale à ...EUR.

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

VI. - Aide accordée par l'ANAH (le cas échéant)

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

VII. - Suivi et contrôles

Tout changement d'occupation ou d'utilisation des logements 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'événement.

Le bailleur s'engage à fournir à tout moment à la demande de l'agence ou du délégataire, lorsqu'une convention de délégation de compétence mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 a été signée, toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice du contrôle.

VIII. - Sanctions en cas d'inexécution

des engagements par le bailleur et litiges

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.

En outre, en application de l'article L. 321-4, elle peut prononcer pour chaque logement considéré 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 oeuvre 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

L'ANAH (le délégataire)

ANNEXE II À L'ARTICLE R. 321-23

SECTEUR LOCATIF SOCIAL

Conventions conclues entre l'ANAH et M. (ou la société) en application de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ouvrant droit au bénéfice de l'APL

L'ANAH, représentée par ,

D'une part,

Et

ou

et , représentée par ,

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 pour les logements ci-après désignés.

A. - Adresse du (ou des) logement(s) et nombre de logements :

B. - Surface habitable du (ou des) logement(s) (art. R. 111-2) :

C. - Surface des annexes entrant dans le calcul de la surface habitable dite « fiscale » définie par l'article R. 321-27 du code précité (la moitié des annexes dans la limite de 8 mètres carrés) :

D. - Surface habitable dite « fiscale » totale du (ou des) logement(s) :

II. - Prise d'effet, transmission d'information, date

d'expiration, prolongation et résiliation de la convention

Date de prise d'effet de la présente convention :

Durée de la convention :

Date d'expiration de la convention :

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.

Les engagements du bailleur prévus au chapitre VII de la présente convention doivent être intégrés dans l'avenant.

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 ou le président de l'établissement public de coopération intercommunal ou le

président du conseil général lorsqu'une convention de délégation de compétences mentionnées aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 a été signée peut prononcer le reversement total ou partiel de toute somme versée par l'ANAH dans les conditions prévues aux articles R. 321-21 et R. 321-25 du code de la construction et de l'habitation.

Le bailleur s'engage, dans un délai de quinze jours à compter duquel la résiliation est devenue définitive, à en faire notification aux locataires et aux organismes liquidateurs concernés.

Lorsque le propriétaire 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, établi par l'Agence nationale de l'habitat, à l'autorité compétente en matière fiscale.

III. - Conditions d'occupation du logement, conditions de ressources des locataires et conditions spécifiques d'attribution

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.

Il 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 fixés par l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

Le montant des ressources à prendre en compte pour apprécier la situation de chaque ménage requérant est égal au revenu imposable 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 sont révisés annuellement au 1er 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 1er octobre de l'antépénultième année et le 1er octobre de l'année précédente.

Conditions spécifiques d'attribution

pour un logement très social

Lorsque la subvention est accordée à un logement qualifié de « très social », le bailleur doit informer la délégation locale de l'ANAH ou le délégataire lors de la mise en location ou à chaque remise en location afin que le logement soit loué à des locataires choisis sur une liste de candidats. Dans un délai d'un mois, le préfet ou le délégataire ou l'organisme désigné à cette fin lui adresse une liste de candidats. Le bailleur s'engage à choisir son locataire parmi ce ou ces candidats. En l'absence de candidat proposé, il peut louer le logement à des personnes de son choix dès lors que leurs revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources prévus ci-dessus.

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 V de la présente convention. Le contrat de location prévoit que le loyer est payé mensuellement à terme échu.

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 des 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 bailleur porte sur la quittance le montant du loyer maximum applicable au logement.

Six mois avant son terme, il informe le locataire de la date d'expiration de la convention.

V. - Montants des loyers maximaux

et modalités de révision

Le loyer pratiqué par le bailleur ne doit pas excéder le loyer maximal qui est fixé au mètre carré de surface fiscale à euros.

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

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 être conformes à l'article R. 321-15.

VII. - Suivi et contrôles

Tout changement d'occupation ou d'utilisation des logements ou toute mutation de propriété intervenant pendant la période d'application de la convention doit être déclarée par le bailleur dans un délai de deux mois suivant l'événement.

Le bailleur s'engage à fournir à tout moment à la demande du délégué local ou du délégataire, lorsqu'une convention de délégation de compétence mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 a été signée, toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice du contrôle.

VIII. - Sanctions en cas d'inexécution des engagements par le bailleur et litiges

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.

En outre, en application de l'article L. 321-4, elle peut prononcer pour chaque logement considéré 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 oeuvre 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

L'ANAH (le délégataire)