



Dispositif de sécurisation des opérations Pass-foncier® : conditions de la garantie de rachat et de relogement

Arrêté du 10.8.09: JO du 12.8.09

Pendant la durée initiale du bail à construction ou pendant la durée du différé d'amortissement dans le cas du prêt Pass-foncier l'accédant confronté à un accident de la vie bénéficie d'une garantie de rachat de son logement et lorsque ses ressources sont inférieures à un certain niveau d'une garantie de relogement. L'arrêté du 10.8.09 fixe les conditions dans lesquelles ces deux garanties sont accordées par le collecteur (CIL) ou par la personne morale avec laquelle l'organisme collecteur a conclu une convention à cet effet.

Les conditions de ces garanties figurent selon le cas, dans le contrat de prêt ou dans le bail à construction :

- le logement doit être occupé à titre de résidence principale ;
- un accident de la vie (décès, chômage de plus d'un an ou invalidité) survient pendant la durée initiale du bail à construction ou pendant la période de différé du prêt. Ces faits générateurs des garanties doivent concerner l'accédant à l'exception du décès qui peut, outre l'accédant, concerner le cas échéant le conjoint, le concubin ou le partenaire pacsé de l'accédant ou un descendant direct occupant le logement avec l'accédant ;
- le taux d'effort (pourcentage des charges de remboursement et charges immobilières par rapport aux ressources) est supérieur ou égal à 40% ;
- le demandeur doit être de bonne foi.

En cas de décès de l'accédant, le bénéfice des garanties est ouvert à son conjoint, partenaire pacsé, concubin ou à défaut à ses descendants directs dès lors qu'ils occupaient le logement avec lui.

Garantie de rachat

Le rachat du logement se fait à hauteur de 80% du montant total d'opération (au sens de la réglementation du Prêt à 0%) ou en cas de location – accession, du prix arrêté lors de la levée d'option. Ce prix de rachat est diminué de 1.5% au plus par an à compter de la sixième année. En outre une minoration pour frais de réparations rendues nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage normal du logement ou de la vétusté peut être pratiquée.

Garantie de relogement

Cette garantie est réservée en outre aux accédants dont les ressources ne dépassent pas les plafonds ouvrant droit à un logement HLM. En cas de décès de l'accédant les conditions de ressources doivent être respectées par le bénéficiaire de la garantie : conjoint, partenaire pacsé ou concubin, ou, en l'absence de conjoint, de partenaire pacsé ou de concubin par les descendants directs occupant le logement.

La garantie consiste pour le CCI à proposer à l'accédant, trois offres de relogement correspondant à ses besoins et possibilités dans un délai de six mois à compter de la demande de mise en jeu des garanties. Le demandeur dispose d'un délai d'un mois à compter de chacune des offres pour l'accepter. S'il n'en accepte aucune, la garantie de relogement cesse de s'appliquer.

La mise en jeu des garanties est demandée par lettre recommandée avec accusé de réception et doit intervenir dans le délai d'un an suivant le fait générateur.

Si l'accédant bénéficie d'un prêt à taux nul du 1% Logement pour alléger temporairement ses charges de logement, le délai d'un an est suspendu pour la durée pendant laquelle le prêt à taux nul est versé à l'accédant. Il reprend pour la durée restante à compter de la fin de la période de versement du prêt à taux nul.

Note

® PASS FONCIER est une marque déposée pour le compte du 1 % Logement.

