



# Notice d'information



## VENTE HLM Saint-Malo Intra-Muros

Juillet 2023

## LA VENTE HLM EN QUELQUES MOTS

Dispositions des articles L 443-11 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation

### I / L'ATTRIBUTION LÉGALE DES RANGS DE PRIORITE DES ACQUEREURS

Le Code de la Construction et de l'Habitation (article L 443-11 – III) attribue un rang de priorité aux acquéreurs personnes physiques, en fonction de leurs ressources ainsi que de leur qualité (locataire d'un bailleur social).

Ainsi, les logements peuvent être vendus selon l'ordre décroissant de priorité suivant :

**-RANG 1** : les personnes physiques dont les conditions de ressources sont inférieures aux plafonds de ressources PLI +11%. La Loi a également créé une sous-priorité :

**-RANG 1-1** : les personnes physiques dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLI + 11% qui sont locataires d'un bailleur social présent dans le département ou leurs gardiens

**-RANG 1-2** : les personnes physiques dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLI + 11%, non locataires d'un bailleur social présent dans le département.

**-RANG 2** : les collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales

**-RANG 3** : toutes autres personnes physiques (dont les ressources sont supérieures aux plafonds PLI +11 %), peu importe qu'ils soient locataires d'un bailleur social ou non.

### II/ COMMENT EST RETENUE UNE OFFRE D'ACHAT ?

**La loi (articles L 443-12 et D 443-12 du CCH) fixe elle-même l'ordre de priorité des offres d'achat, selon deux critères : le montant de l'offre, ainsi que le rang de priorité des acquéreurs.**

Il ressort des textes trois situations :

Les offres remises sont supérieures ou égales au prix de vente :

Dans ce cas, la vente se fait à l'acheteur qui appartient au rang le plus élevé. S'il y a des acheteurs qui appartiennent au même rang, la vente se fait au premier qui a fait l'offre.

Il est à noter une dérogation prévue pour l'acquéreur appartenant au rang de priorité 1 qui fait une offre supérieure ou égale au prix de vente. Dans ce cas, il n'y a pas lieu d'attendre la fin du délai de mise en publicité, le bien pouvant être attribué en priorité à cet acquéreur.

Les offres remises sont inférieures au prix de vente :

Dans ce cas, le bailleur dispose de 4 solutions :

A/ vendre le bien à l'acquéreur qui a fait l'offre la plus proche du prix de vente, sachant que dans le cas où deux offres seraient identiques, le logement devra être proposé à l'acquéreur qui a le rang de priorité le plus élevé, et dans le cas où les rangs de priorité seraient les mêmes, à celui qui a fait l'offre le premier.

B/ retirer le bien de la vente

C/ maintenir le bien en vente malgré la fin du délai et le céder, sans nouvelle publicité, à tout acquéreur qui fait une offre supérieure à celles reçues dans le délai de remise des offres.

D/ Engager une nouvelle procédure de vente, avec nouvelle mise en publicité, avec un délai de remise des offres non plus de un mois mais de 15 jours.

Lorsque la vente prévue au premier acquéreur n'a pu aboutir, pour quelque raison que ce soit, le bailleur social peut attribuer le logement au second sur la liste, sans avoir à repasser de mise en publicité.

### III / PEUT-ON SE PORTER ACQUEREUR PLUSIEURS FOIS D'UN LOGEMENT SOCIAL ?

Le Code de la Construction et de l'Habitation (article L 443-11-IV, 2ème alinéa) prévoit une condition impérative à respecter pour les acquéreurs : un acquéreur qui a déjà acquis par le passé un bien mis en vente par un bailleur social, ne peut pas se porter acquéreur d'un second bien.

La réglementation prévoit cependant certaines dérogations, afin de faciliter le parcours résidentiel des acquéreurs, et de tenir compte de l'évolution de la vie d'une personne : « Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas en cas de mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de soixante-dix kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement, ou si le logement est devenu inadapté à la taille du ménage ou en cas de séparation du ménage, sous réserve de la revente préalable du logement précédemment acquis. »

La peine encourue au non-respect de cette condition est la nullité du contrat de vente du logement.

### IV / L'ACTE DE VENTE HLM DOIT IL COMPORTER DES CLAUSES SPECIFIQUES ?

#### Les clauses anti spéculatives

Le Code de la Construction et de l'Habitation (article L 443-12-1) prévoit l'insertion à l'acte de vente de certaines clauses, sous peine de nullité.

#### Cas de revente du bien

La réglementation prévoit deux modalités dans le cas où l'acquéreur mettrait son bien en vente, à savoir :

1/ Si la revente intervient dans les cinq ans de l'acquisition, l'acquéreur doit informer le bailleur social vendeur de la mise en vente du bien, lequel peut se porter acquéreur du bien en priorité.

2/ Dans le cas où la revente du bien est intervenue dans les cinq ans de l'acquisition, et où l'acquisition s'est faite à un prix de vente inférieur au prix de vente fixé, l'acquéreur est tenu de verser au vendeur la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition, sans que cette somme ne puisse excéder l'écart constaté entre le prix de mise en vente lors de l'acquisition et le prix d'acquisition.

### Cas de mise en location du bien

Lorsque l'acquéreur qui a acquis un bien à un prix inférieur au prix de vente, le met en location dans les cinq ans suivant l'acquisition du bien, le niveau de loyer ne pas excéder les plafonds fixés par l'autorité administrative.

Il est possible de manière conventionnelle d'aller au-delà de ces encadrements législatifs, par exemple, en mettant en place, par le bailleur social un contrôle du respect des loyers appliqués.

### La garantie de rachat

L'acte de vente doit prévoir expressément une garantie de rachat au profit de l'acquéreur qui respecterait les plafonds de ressources (PLI + 11%) au moment de leur acquisition du logement.

La garantie de rachat peut être mise en jeu soit par l'acquéreur, soit en cas de décès de celui-ci, à la demande de son conjoint ou des descendants directs occupant le logement au jour du décès.

La garantie de rachat est valable pendant une durée de 10 ans à compter de la signature de l'acte de vente et à la condition que le bien soit utilisé à titre de résidence principale, et doit être justifié par un des faits suivants :

- 1° Perte d'emploi de l'acquéreur d'une durée supérieure à un an;
- 2° Rupture du cadre familial (décès, divorce, rupture du PACS) ;
- 3° Raison de santé entraînant une invalidité reconnue.

En cas de mise en jeu de cette garantie, l'organisme vendeur est tenu de racheter le logement à un prix qui ne peut être inférieur à 80 % du prix de la vente initiale. Toutefois, ce prix de rachat peut être diminué de 1,5 % au plus par année écoulée entre la sixième et la dixième année suivant celle au cours de laquelle la vente initiale a eu lieu (minoré le cas échéant des frais de réparation nécessaires).