

# Nos biens à vendre



## La « vente locative » Accompagnement et sécurisation

Le décret du 15 novembre 2019 apporte des précisions sur la publicité relative à la mise en vente de des logements, définit les conditions dans lesquelles ils sont vendus aux acquéreurs potentiels (liste fixée par la loi) et les conditions de mise en œuvre de la clause de rachat systématique du logement pendant dix ans. Ces nouvelles mesures sont entrées en vigueur le 17 novembre 2019

### CCHR.443-12)

La publicité doit être dispensée aux seuls locataires résidant sur le territoire de la collectivité concernée. Dans le cas de la vente de maisons individuelles, un écriteau visible de la voie publique est apposé sur cette maison.

### Contenu de la publicité

la consistance du bien

prix proposé

modalités de visite et de remise des offres d'achat

date limite de remise des offres et coordonnées des contacts auprès desquels des renseignements peuvent être obtenus.

### Modalités de publicité:

publication sur un site internet d'annonces immobilières accessible au grand public ;

affichage dans le hall de l'immeuble dans lequel le bien est mis en vente

écriteau visible de la voie publique apposé sur la maison s'il s'agit d'une maison individuelle

insertion dans un journal local diffusé dans le département.

Le délai entre l'accomplissement de la dernière de ces trois publicités et la date limite à laquelle les offres d'achat doivent être transmises ne peut être inférieur à un mois.

### CCH : D.443-12-1)

Nouvel ordre (décroissant) de priorité (CCH : L.443-11, III). Les logements peuvent être vendus :

à toute personne physique remplissant les conditions de ressources exigées dans le cadre des opérations d'accession HLM (plafonds PLI majorés de 11%), parmi lesquels les locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département ainsi que les gardiens d'immeubles qu'ils emploient ;

à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales ;

à toute autre personne physique.

La date de remise des offres d'achat est constatée par tout moyen.

En présence d'offres multiples, les conditions dans lesquelles l'organisme vendeur choisit sont les suivantes : en cas d'offres d'achat égales ou supérieures au prix évalué : le logement est proposé à la vente :

à l'acheteur de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité ;

s'il s'agit d'acheteurs de même rang de priorité : à l'acheteur qui le premier a formulé l'offre d'achat qui correspond ou qui est supérieure au prix évalué.

Par dérogation, le logement peut être vendu, sans attendre l'issue du délai de remise des offres, au premier acheteur dès lors qu'il appartient à la catégorie des personnes physiques éligible à l'accession sociale à la propriété et que son offre d'achat correspond ou est supérieure au prix évalué.

Si toutes les offres d'achat sont inférieures au prix évalué, le vendeur peut :

vendre le bien à l'acheteur qui a formulé l'offre d'achat la plus proche du prix évalué. En présence d'offres d'achat d'un même montant (inférieures au prix évalué), le logement est proposé à la vente à l'acheteur de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité ou, si ces offres d'achat concernent des acheteurs de même rang de priorité, à l'acheteur qui le premier a formulé l'offre d'achat ;

retirer le bien de la vente ;

maintenir le bien en vente après le délai de remise des offres. Le vendeur peut le céder, sans nouvelle procédure de publicité, à tout acheteur si l'offre d'achat est supérieure au prix des offres initialement reçues dans ce délai de remise des offres ;

engager une nouvelle procédure de vente et une nouvelle publicité à l'exception du délai minimal des offres qui sera ramené à quinze jours.

Lorsque la vente n'est pas réalisée, l'organisme peut vendre le logement à l'acheteur suivant dans l'ordre de priorité.



# Nos biens à vendre



## La « vente locative » Accompagnement et sécurisation *(suite)*

**CCH : R.443-12-2)**

**La garantie de rachat du logement**, en cas de vente au bénéfice d'une personne physique, doit figurer dans le contrat de vente. Cette garantie est offerte par le vendeur.

Si le logement est toujours occupé à titre de résidence principale, la garantie peut être mise en jeu, sur demande de l'acquéreur ou, en cas de décès, sur demande de son conjoint ou de ses descendants directs occupant le logement au jour du décès, dans les dix ans à compter de la date d'achat du logement. La demande (faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception) doit intervenir dans un délai d'un an suivant la survenance, pour le demandeur, de l'un des faits suivants :

perte d'emploi de l'acquéreur d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à Pôle emploi ;

rupture du cadre familial liée au décès de l'acquéreur, de son conjoint ou de l'un de ses descendants directs occupant le logement avec l'acquéreur, à son divorce ou à la rupture d'un Pacs

raison de santé entraînant une invalidité reconnue soit par la carte "mobilité inclusion" comportant la mention "invalidité" soit par la décision de la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH).

En cas de mise en jeu de cette garantie, le logement est racheté à un prix qui ne peut être inférieur à 80 % du prix de la vente initiale par l'organisme vendeur. Cependant, 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. Ce prix est minoré des frais de réparation rendus nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage normal du logement ou de la vétusté de ses installations. Ces frais sont fixés sur la base du montant le moins élevé de trois devis à produire par le vendeur.

**Achat d'un seul logement social (vacant ou occupé)**, par une personne physique, sous peine de nullité du contrat de vente. Cette interdiction n'est pas limitée dans le temps. Toutefois, l'acquisition d'un second logement social est possible, sous réserve de la revente du logement social précédemment acquis, en cas de Mobilité professionnelle de plus de 70 kilomètres, Logement inadapté à la taille du ménage, Séparation du ménage.

**Pacte de préférence** (L 443-15-8 du CCH) en cas de revente du logement par l'acquéreur, au profit du vendeur HLM pendant 5 ans à compter de la vente.

