JE SOUHAITE ACHETER

UN LOGEMENT HLM VACANT

1- Quels sont les bénéficiaires de la vente d'un logement vacant ?

La loi ÉLAN a établi une liste des bénéficiaires par un ordre décroissant de priorité, pour l'acquisition d'un logement HLM vacant :

> à toute personne physique sous plafonds de ressources de l'accession sociale à la propriété(*) parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département ;
> une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales ;
> toute autre personne physique.

(*) Il s'agit des plafonds de ressources "LI majorés de 11%" également dénommés "LI accession" (ou encore "PLI majorés de 11%" ou "PLI accession").

> Une personne physique peut-elle acheter plusieurs logements à un organisme HLM ?

Une même personne physique ne peut acheter plus d'un logement à un organisme HLM, sauf dérogations. En effet, il résulte de l'article L443-11 (2e alinéa du IV) du Code de la construction et de l'habitation que lorsqu'une personne physique a acquis soit un logement auprès d'un organisme HLM, soit un logement locatif appartenant à une société d'économie mixte (SEM) ou à l'association foncière logement et faisant l'objet d'une convention APL, elle ne peut se porter acquéreur d'un autre logement appartenant à un organisme HLM, ou appartenant à une SEM ou à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 et faisant l'objet d'une convention APL, sous peine d'entacher de nullité le contrat de vente de cet autre logement.

Toutefois, sous réserve de la revente préalable du logement précédemment acquis, 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.

2- Publicité relative à la vente de logements vacants

> Quelles sont les mesures de publicité à réaliser en cas de vente d'un logement vacant ?

Trois mesures de publicité cumulatives sont prévues :

- Une publication sur un site d'annonces immobilières accessible au grand public https://www.monappartaumans.com/ ;
- Un affichage dans le hall de l'ensemble des immeubles appartenant à LE MANS METROPOLE HABITAT et s'il s'agit d'une maison, par l'apposition d'un écriteau visible de la voie publique ;
- Une 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.
Le délai exact de remise des offres est inscrit sur l'annonce.

> Quelles sont les mentions obligatoires devant figurer dans ces publicités ?

La mise en vente d'un logement vacant doit se faire par voie d'une publicité qui mentionne :

> la consistance du bien,
> le prix proposé,
> les modalités de visite,
> les modalités de remise des offres d'achat,
> la date limite à laquelle ces offres doivent être transmises,
> les contacts auprès desquels des renseignements peuvent être obtenus.

Par ailleurs, d'autres réglementations peuvent imposer l'indication d'autres informations, telles que la mention de l'étiquette énergétique (cf. art R134-5-1 et suivants du CCH).

3- Classement des offres lors de la vente d'un logement vacant

Comment sont départagées les personnes ayant formulé des offres ?

> Hypothèse 1 :

Lorsque des offres sont supérieures ou égales au prix évalué par l'organisme, la vente est proposée 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 qui correspond ou qui est supérieure au prix évalué.

Toutefois, le logement peut être vendu, sans attendre l'issue du délai de remise des offres, lorsque le premier acheteur est un locataire de logement appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département et qui respecte les plafonds de ressources de l'accession sociale.

Dans le cas d'offres supérieures ou égales au prix évalué, ce n'est pas le plus offrant qui sera privilégié, mais la personne dont le statut sera prioritaire ou le plus élevé dans l'ordre légal, et le cas échéant "le premier arrivé" en présence uniquement de personnes d'un même rang.

> Hypothèse 2 :

Toutes les offres sont inférieures au prix évalué.
4 options possibles :
> la vente du logement ;
> le retrait du logement de la vente ;
> le maintien en vente du logement après le délai de remise des offres ;
> l'engagement d'une nouvelle procédure de vente et d'une nouvelle publicité (avec un délai de remise des offres de quinze jours minimum).

Si LE MANS METROPOLE HABITAT fait le choix de la première de ces options, il vend à l'acheteur qui a formulé l'offre d'achat la plus proche du prix évalué. Toutefois, en présence d'offres d'achat d'un même montant, il vend 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.
Ainsi en cas d'offres inférieures au prix évalué, la vente est consentie au plus offrant et si les offres sont d'un même montant, le statut de l'acquéreur est privilégié, pour départager les candidats.

Documents à produire par les candidats pour formuler leur offre d'achat :

- Le dossier de candidature complété et signé (annexe 1) ;
- L'offre d'achat complétée et signée (annexe 2) ;
- La copie de la pièce d'identité ;
- Les conditions de ressources applicables aux bénéficiaires désignés au premier rang de l'ordre décroissant de priorité (copie de l'avis d'imposition de l'année n-2 et 3 derniers bulletins de salaire) ;
- La situation de locataire d'un logement d'un bailleur social disposant de patrimoine dans le département (copie de la dernière quittance de loyer).

En l'absence d'offre reçue au terme du délai fixé par LE MANS METROPOLE HABITAT, une nouvelle procédure de vente et de nouvelles publicités seront établies en adaptant le cas échéant le prix évalué de vente.

Quid en cas de défaillance du candidat retenu ?

Lorsque la vente n'est pas finalisée avec l'acquéreur résultant de l'application des dispositions présentées ci-dessus, l'organisme Hlm peut vendre le logement à l'acheteur suivant dans l'ordre défini par cette réglementation. Il en serait ainsi, par exemple si le premier candidat exerce son droit de rétractation dans les dix jours de la signature du compromis, ou si la condition suspensive d'obtention d'un prêt n'était pas remplie.