

VENTE HLM RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE REMISE ET DE CLASSEMENT DES OFFRES D'ACHAT

Règlementation en vigueur concernant la vente de logements vacants :

Article L. 443-11-III du CCH : Les logements vacants des organismes d'habitations à loyer modéré peuvent être vendus, dans l'ordre décroissant de priorité :

- à toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété, mentionnées à l'article L. 443-1, parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient sont prioritaires ;
- à une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales.
- à toute autre personne physique.

Les logements vacants auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux peuvent être vendus s'ils ont été construits ou acquis par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de quinze ans, aux bénéficiaires mentionnés aux deuxième à avant-dernier alinéas du présent III auxquels s'ajoute, en dernier ordre de priorité, toute personne morale de droit privé.

Article L. 443-11-IV du CCH : La mise en vente du ou des logements doit se faire par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat et à un prix fixé par l'organisme propriétaire en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant, ou occupé lorsque le logement est occupé.

Lorsqu'une personne physique a acquis soit un logement auprès d'un organisme d'habitations à loyer modéré, soit un logement locatif appartenant à une société d'économie mixte ou à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 831-1, elle ne peut se porter acquéreur d'un autre logement appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ou appartenant à une société d'économie mixte ou à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 831-1, sous peine d'entacher de nullité le contrat de vente de cet autre logement. 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.

Article L. 443-12 du CCH : Lorsque le logement est vendu à des bénéficiaires prévus au III de l'article L. 443-11, l'organisme vend, par ordre de priorité défini au même article L. 443-11, à l'acheteur qui le premier formule l'offre qui correspond à ou qui est supérieure au prix évalué en application dudit article L. 443-11 ou, si l'offre est inférieure au prix évalué, qui en est la plus proche, dans des conditions définies par décret.

Article D. 443-12-1 du CCH : Pour l'application de l'article L. 443-12, la date de remise des offres d'achat est constatée par tout moyen. Les offres d'achat sont classées dans les conditions prévues au présent article.

En présence d'offres d'achat qui correspondent ou qui sont supérieures au prix évalué, le logement est proposé à la vente à l'acheteur de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité prévu au III de l'article L. 443-11 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. Par dérogation à l'alinéa précédent, 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 prioritaires au sens du deuxième alinéa du III de l'article L. 443-11 et que son offre d'achat correspond ou est supérieur au prix évalué.

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

1° 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 prévu au III de l'article L. 443-11 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 ;

2° Retirer le bien de la vente ;

3° 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 ;

4° Engager une nouvelle procédure de vente et une nouvelle publicité telles que prévues au II de l'article R. 443-12, 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 mentionné aux deuxième et cinquième alinéas du présent article.

Plafonds de ressources de l'accession sociale pour l'année 2025 (sur les revenus de l'Année 2023) :

Autres régions Catégorie de ménage	LI Accession +11%						
	PLUS	PLS accession	Abis	A	B1	B2	C
Personne seule	23 201	33 479	48 788	48 788	39 767	35 790	35 790
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	30 984	44 710	72 917	72 917	53 105	47 792	47 792
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	37 259	53 765	95 585	87 651	63 862	57 476	57 476
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	44 982	64 909	114 124	104 990	77 095	69 387	69 387
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	52 915	76 357	135 783	124 290	90 694	81 624	81 624
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	59 636	86 055	152 792	139 863	102 211	91 991	91 991
Par personne supplémentaire	6 652	9 599	17 022	15 582	11 404	10 259	10 259

Classement des candidatures :

Après la date limite de remise des dossiers de candidatures (formulaire complété accompagné d'une copie de l'avis d'imposition N-2, dernière quittance de loyer pour le locataire d'un logement appartenant à un bailleur social, dernière fiche de paie pour le gardien d'immeuble d'un bailleur social), les candidatures seront classées par ordre de priorité et d'arrivée.

En cas d'absence de candidatures, il sera décidé de relancer la mise en vente de ce logement.

Visite du logement :

Une visite du logement sera proposée en respectant l'ordre de classement des candidatures.

Modalités de remise des offres d'achat :

A l'issue de la visite et dans un délai maximum de 48h, le candidat devra remettre son offre d'achat au siège de Savoisienn Habitat ou par mail à gestionlocative@savoisienne.com. La bonne réception de l'offre d'achat sera notifiée au futur acquéreur et le dossier transmis au Notaire en charge de la vente du logement.

En cas de non réception de l'offre dans le délai imparti, SAVOISIENNE HABITAT considèrera que le candidat n'est pas intéressé par l'achat de ce bien et procèdera à une visite avec le candidat n°2.