



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 2021 (sur les revenus de l'Année 2019) :

	PLI + 11%
CATEGORIE DE MENAGE	ZONE B1
personne seule	34 721 €
couple	46 367 €
pers. seule ou couple avec 1 pers à charge	55 759 €
pers. seule ou couple avec 2 pers à charge	67 314 €
pers. seule ou couple avec 3 pers à charge	79 187 €
pers. seule ou couple avec 4 pers à charge	89 243 €
majoration par pers. à charge supplémentaire	9 956 €



Modalités de remise des offres d'achat :

Les offres d'achat devront être remises, avant la date limite indiquée sur la publicité (et après visite du logement), au siège de Seine Habitat contre reçu ou par mail à contact@seine-habitat.fr . Dans ce dernier cas, un avis de réception sera alors notifié.

L'offre d'achat devra être accompagnée d'une pièce d'identité, de l'avis d'imposition de l'année N-2. Pour les locataires d'un logement appartenant à un bailleur social ayant du patrimoine sur le département de la Seine Maritime, un justificatif du bailleur de type avis d'échéance récent devra être joint. Pour les gardiens d'immeubles de bailleurs sociaux ayant du patrimoine sur le département de la Seine Maritime, un justificatif de l'employeur devra être joint.

Classement des offres d'achat :

Après la date limite de remise des offres, les offres d'achat seront ouvertes et classées lors d'une commission d'ouverture et de classement des offres. Un procès-verbal sera dressé indiquant la décision prise par la commission conformément à l'article D. 443-12-1 du CCH.

En cas d'absence d'offres d'achat, un procès-verbal de carence sera dressé et il sera décidé de retirer le logement de la mise en vente et de le remettre en location ou de relancer la mise en vente de ce logement.