



Règlement de la vente de patrimoine

validé en Conseil d'Administration le 18 juin 2020

Le décret relatif aux ventes de logements sociaux, entré en vigueur le 17 novembre 2019 a modifié les modalités de vente et les critères de priorité relatifs aux acquéreurs potentiels. Aussi, le présent document annule et remplace le précédent règlement de la vente de patrimoine daté du 24 juin 2013 par ce qui suit :

1 - Vente d'un logement occupé

Le locataire du logement sera prioritaire pour l'achat de son logement aux conditions définies par le Comité d'Engagement de Moselis.

2 - Vente d'un logement vacant

Pour mémoire, pour les ventes de logements vacants, la loi ELAN a mis en place un nouvel ordre de priorité (CCH : L.443-11, III).

Les logements peuvent être vendus :

- 1/** 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 ;
- 2/** à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales ;
- 3/** à toute autre personne physique.

Le décret précise que la date de remise des offres d'achat est constatée par tout moyen.

En présence d'offres multiples, il fixe les conditions dans lesquelles l'organisme vendeur choisit l'acheteur. Ces conditions sont reprises dans la procédure de vente de logements vacants ci-dessous.

Lorsque la vente n'est pas réalisée, en cas de rétractation de l'acheteur ou de non obtention du financement par exemple, l'organisme peut vendre le logement à l'acheteur suivant dans l'ordre de priorité.

L'article L.443-15-8 du CCH prévoit l'obligation d'insérer une clause de rachat systématique dans l'acte de vente dès lors que la vente d'un logement est consentie au profit d'une personne physique dont les ressources n'excèdent pas les plafonds de ressources de l'accession sociale à la propriété (plafonds LI +11% ou LI accession).

Le présent règlement de vente entre en vigueur à compter de son adoption par le Conseil d'Administration de Moselis en date du 18 juin 2020.

PROCEDURE DE VENTE DE LOGEMENTS VACANTS

Annnonce du préavis de libération du logement par l'Unité de Gestion à la DDP

Vérification relative à l'autorisation d'aliénation

(CUS ou autorisation préfectorale : article L 443-7 du CCH)

Validation du prix de vente évalué et du délai de remise des offres d'achat par le Comité d'Engagement

(Le délai de remise des offres d'achat ne peut pas être inférieur à 1 mois).

L'évaluation du prix de vente sera établie soit suite à consultation de sites internet officiels faisant état des conditions économiques de vente de biens immobiliers sur la commune, soit suite à estimation par un notaire ou par un agent immobilier ou le cas échéant par un expert immobilier habilité.

Le Comité d'Engagement sera en outre habilité à décider des marges de négociations susceptibles d'être apportées au prix fixé par évaluation selon les difficultés de commercialisation rencontrées.

Application de 3 mesures cumulatives de publicité suivantes :

- 1/ Une publication sur un site internet d'annonces immobilières accessible au grand public
- 2/ Un affichage dans le hall de l'immeuble ou sur le pavillon de manière visible de la voie publique
- 3/ Une insertion dans un journal local diffusé dans le département

La publicité doit obligatoirement mentionner : 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, les résultats du DPE, les informations relatives à la copropriété (nombre de lots et montant annuel des charges courantes du lot).

Programmation des visites et/ou organisation de journées portes ouvertes

Réception des candidatures écrites (par mail ou par courrier) dans le délai fixé

Par dérogation, le logement peut être vendu, sans attendre l'issue du délai de remise des offres, au premier acheteur dès lors qu'il est locataire d'un logement appartenant à l'un des bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département de la Moselle ou s'il est gardien d'immeuble employé par ceux-ci et qu'il respecte les plafonds de ressources de l'accession sociale, et que son offre d'achat correspond ou est supérieure au prix évalué.

Si aucune offre d'achat n'a été transmise à Moselis dans le délai fixé, il sera nécessaire d'engager une nouvelle procédure de vente et une nouvelle publicité (délai minimal de remise des offres d'un mois).

Analyse des candidatures par la DDP selon l'ordre de priorité et classement des offres selon le prix proposé

En fonction des résultats, prise de décision du CODIR :

Si les offres d'achat sont supérieures ou égales au prix évalué :

Accord pour transmission du dossier au notaire pour établissement du compromis de vente au profit de l'acheteur de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité (en cas de pluralité d'acheteurs de même rang, le choix se fera en fonction de la date d'arrivée de la formulation de l'offre).

Si toutes les offres d'achat sont inférieures au prix évalué, un choix sera effectué entre ces 4 possibilités :

- Accord pour transmission du dossier au notaire pour établissement du compromis de vente 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) et transmission du dossier au notaire pour établissement du compromis de vente.
- Retrait du bien de la vente.
- Maintien en vente du logement après le délai de remise des offres (la vente peut être consentie, sans nouvelle procédure de publicité, au profit de tout acheteur si l'offre d'achat est supérieure au prix des offres initialement reçues pendant le délai de remise des offres).
- Engagement d'une nouvelle procédure de vente et d'une nouvelle publicité (délai minimal des offres ramené à 15 jours).