

Application de la loi portant Engagement National pour le Logement (ENL)

La vente des lots de copropriété, objets des présences ci-après désignés, est soumise au régime des articles L 433-7 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation, et de leurs dispositions réglementaires, applicables aux cessions de logements conventionnés.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR

1°) L'article L 443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose ce qui suit dont extrait :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 des logements ou des ensembles de logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré. Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de location-accession. [...] »

2°) L'article L 443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose ce qui suit dont extraits :

« [...] »

II. – Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire, s'il occupe le logement depuis au moins deux ans. Toutefois, sur demande du locataire qui occupe le logement depuis au moins deux ans, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées par l'autorité administrative, à ses ascendants et descendants qui peuvent acquérir ce logement de manière conjointe avec leur conjoint, partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité ou concubin.

[...]

Les logements occupés auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux peuvent aussi être vendus, s'ils ont été construits ou acquis par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de quinze ans, à des personnes morales de droit privé. Dans ce cas, les baux et la convention mentionnée à l'article L. 353-2 demeurent jusqu'au départ des locataires en place.

III. – 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.

IV. – 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. 351-2, 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. 351-2, 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.
[...]

3°) Eu égard aux dispositions susvisées du IV de L'article L 443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont ci-après littéralement rapportées les dispositions de l'article R.443-12 du Code de la Construction et de l'habitation :

« Lorsqu'un organisme d'habitations à loyer modéré envisage de vendre, en application du troisième alinéa de l'article L. 443-11, un logement vacant et a recueilli à cet effet les accords et avis prévus à l'article L. 443-7, il en informe ses locataires dans le département.

Cette publicité mentionne la consistance du bien et le prix proposé.

Elle est assurée :

a) Par voie d'affichage au siège social de l'organisme et aux emplacements habituellement utilisés pour l'information des locataires dans les immeubles collectifs appartenant à l'organisme et situés dans le département ;

b) Par une insertion dans deux journaux locaux diffusés dans le département ;

c) Et, s'il s'agit d'une maison individuelle, par l'apposition sur cette maison ou à proximité immédiate d'un écriteau visible de la voie publique.

L'organisme propriétaire ne peut écarter les demandes d'acquisition émanant de ses locataires dans le département que pour des motifs sérieux et légitimes.

En tout état de cause, il ne peut retenir une demande émanant d'une personne n'ayant pas la qualité de locataire avant l'expiration d'un délai de deux mois courant à compter de l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité prévues par les alinéas 2 et 3 du présent article. »

Le VENDEUR déclare que la mise en vente du BIEN, actuellement vacant, entre dans le champ d'application des dispositions ci-dessus rappelées de l'article L.443-11 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare qu'il est propriétaire d'autres logements dans le département du lieu de situation du BIEN.

En application de l'article R.443-12 du Code de la construction et de l'habitation, **le VENDEUR** déclare qu'il a procédé à l'ensemble des mesures de publicité par publication sur un site internet d'annonces immobilières accessible au grand public, affichage dans le hall de l'immeuble dont dépend le BIEN vendu, et par une insertion dans un journal local diffusé dans le département.

Le VENDEUR déclare qu'aucun locataire ou personne prioritaire ne s'est porté acquéreur pendant le délai prévu à l'article R 443-12 du Code de la construction et de l'habitation à compter de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité sus visées.

Il résulte des dispositions combinées des articles L 443-11 et R 443-12 du Code de la Construction et de l'Habitation que le logement peut être offert à l'**ACQUEREUR**, qui n'est pas locataire du **VENDEUR**.

4°) L'article R443-13-1 du Code de la Construction et de l'Habitation disposant ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Aux indications prévues au dernier alinéa de l'article L. 443-7, l'organisme d'habitations à loyer modéré doit joindre un document précisant à l'acquéreur personne physique qu'il sera redevable, chaque année, de la taxe foncière sur les propriétés bâties, à compter de la première année suivant celle où a eu lieu le transfert de propriété. Il lui adresse en outre, si l'immeuble est soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, un exemplaire de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété. »

En application de ces dispositions le VENDEUR a remis ce jour à L'ACQUEREUR, qui le reconnaît, les documents suivants :

- une copie de l'état descriptif de divisions et règlement de copropriété, portant sur l'ensemble immobilier dont dépend le ou les biens objets des présentes
- un état des charges locatives,
- la liste des travaux des cinq dernières années sur les parties communes,
- un document précisant à l'acquéreur personne physique qu'il sera redevable, chaque année, de la taxe foncière sur les propriétés bâties, à compter de la première année suivant celle où a eu lieu le transfert de propriété

Copies desdits documents sont jointes aux présentes, à l'exception du règlement de copropriété transmis à l'acquéreur dès avant les présentes.

CLAUSE ANTI-SPECULATIVE – DROIT DE PRIORITE DU VENDEUR

Il est ici rappelé :

1°) les dispositions de l'article L 443-12-1 du code de la construction et de l'Habitation :

- « L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.
- **L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente fixé en application de l'article L. 443-11 et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre le prix de mise en vente lors de l'acquisition et le prix d'acquisition.**
- Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.
- **Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente fixé en application de l'article L. 443-11 et qu'il le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.**
- A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations. »

2°) Les dispositions de l'article 2 de l'Arrêté du 5 décembre 2007 :

*« Lorsqu'une personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et qu'elle le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, **elle ne pourra percevoir un loyer supérieur au dernier loyer qu'elle acquittait pour ce logement avant son acquisition.** Ce montant plafond est révisé au 1er janvier de chaque année dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. »*

A l'effet d'appliquer ces dispositions le VENDEUR, précise que l'article L 443-11 du CCH dans sa nouvelle rédaction ne fait plus référence à l'avis des domaines pour le seuil de prix à retenir mais au prix de « mise en vente » librement fixé par le vendeur.

En l'absence, à ce jour, de modalités réglementaires d'application du droit de priorité prévu par l'alinéa 1 de l'article L.443-12-1 susvisé, les parties conviennent des modalités suivantes :

Pour permettre au **VENDEUR** d'exercer le droit de priorité prévu par ledit article L.443-12-1, **L'ACQUEREUR**, s'il souhaite revendre les biens objets des présentes dans les cinq ans à compter de la réitération de la vente par acte authentique, devra faire connaître au **VENDEUR**, par lettre recommandée avec accusé de réception, les noms, prénoms, professions et domicile de l'acquéreur éventuel avec lequel il sera d'accord, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et les conditions générales de la vente projetée.

La date de l'avis de réception par la SOGIMA de la lettre de **L'ACQUEREUR** notifiant les conditions de revente fixera le point de départ d'un délai de **DEUX MOIS** avant l'expiration duquel la société SOGIMA devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, faire connaître à **L'ACQUEREUR** son intention d'user de son droit de priorité.

Passé ce délai, la société SOGIMA sera déchue de ce droit.

Si la société SOGIMA exerce son droit de priorité, le prix sera égal à celui qui aura été offert à L'ACQUEREUR par le tiers acquéreur potentiel.

Si la société SOGIMA renonce à l'exercice de son droit de priorité, L'ACQUEREUR pourra librement céder le BIEN aux conditions figurant dans la notification qu'il aura adressé à la société SOGIMA.