



José DUCASSE-DAVID - François-Régis BOYER
Nathalie CAYROU LAURE

NOTAIRES

Office Notarial
13 Rue d'Alsace Lorraine
B.P. 50634 – 31006 Toulouse Cedex
Tél. 05 62 27 58 58 – Fax. 05 62 27 58 59
Service Vente : 06.99.62.94.23
Service Gestion : 05 62 27 58 56
E.mail : etude@notaires-esquirol.com
www.notaires-esquirol.com
Métro Esquirol
Parkings Esquirol
Place Saint-Etienne
Place des Carmes

Rachat d'un logement HLM

Vous pouvez acheter un logement social **sous certaines conditions**. Les conditions de revente ou de mise en location du logement social acheté sont strictement **encadrées par la loi**.

CONDITIONS

Conditions Relatives Au Logement

Les logements sociaux peuvent être vendus s'ils ont été acquis ou construits **depuis plus de 10 ans** par un bailleur social. Ces logements doivent par ailleurs être conformes aux normes de décence et de performance énergétique.

Conditions relatives à l'acheteur

Lorsque le logement social est occupé, seul le locataire en place est susceptible de l'acheter.

Toutefois, si le locataire en place en fait la demande, le logement peut être vendu à :

- son **époux**,
- ou à ses **ascendants**¹ ou **descendants**², s'ils respectent les plafonds de ressources exigés pour l'attribution d'un logement social.

Lorsque le logement social est vacant (pas d'occupant) il doit être proposé en priorité :

- à l'ensemble des locataires de logements de l'organisme HLM dans le département,
- et aux gardiens employés par le bailleur social.

Si les acheteurs prioritaires ne sont pas intéressés, alors toute personne peut se porter acquéreur.

¹ Parents, grands-parents et arrière-grands-parents d'une personne

² Personne qui descend directement d'une autre, soit au 1er degré (enfant), soit à un degré plus éloigné (petits-enfants, arrière-petits-enfants)

Dans tous les cas, un particulier qui achète un logement social doit le faire pour l'occuper personnellement, ou pour le louer à usage de résidence principale sous certaines conditions de loyer et de ressources des futurs locataires.

Initiative de la vente

La vente peut être initiée par :

- **un organisme HLM** lorsque celui-ci souhaite vendre un logement HLM,
- **un locataire**, s'il formule à son bailleur une demande d'acquisition de son propre logement.

Attention : le locataire doit adresser sa demande par lettre recommandée avec accusé de réception et le bailleur dispose d'un délai de 2 mois pour donner une réponse motivée.

AUTORISATION ADMINISTRATIVES

La décision de vendre le logement est toujours prise par le bailleur social qui doit obtenir l'accord des **autorités administratives**.

Transmission au Préfet

Le bailleur social doit transmettre sa décision de vendre un de ses logements au **Préfet** qui est tenu de consulter :

- la commune,
- et l'ensemble des acteurs publics locaux qui ont participé au financement du logement social.

Avis de la commune

À partir de la date de cette consultation, la **commune** dispose de **2 mois** pour émettre un avis. Sans réponse au-delà de ce délai, l'accord de la commune est acquis.

Opposition du Préfet

Le **Préfet** dispose encore de **4 mois** pour s'opposer à l'avis de la commune. Sans opposition motivée de sa part dans le délai, la vente du logement est autorisée.

MISE EN VENTE

La mise en vente s'effectue lorsque toutes les **autorisations** ont été données.

Fixation du prix

L'organisme HLM doit solliciter **le service des domaines** pour évaluer le prix du logement.

Le prix de vente est ensuite librement fixé par l'organisme HLM :

- sur la base du prix d'un logement comparable **libre d'occupation**,
- et sans pouvoir être **supérieur ou inférieur de plus de 35 %** à l'évaluation faite par le service des domaines.

Affichage

Lorsque l'organisme HLM décide de mettre en vente un logement vacant, il doit le faire savoir par voie d'**affichage** :

- à son **siège social**,
- aux emplacements habituellement utilisés pour l'information des locataires dans les immeubles locatifs qui lui appartiennent,
- dans des **journaux** locaux diffusés dans le département,
- et s'il s'agit d'une maison individuelle, par l'apposition sur cette maison ou à proximité immédiate d'un écriteau visible depuis la voie publique.

Cet affichage doit mentionner la **superficie** du logement et le **prix de vente** proposé.

Information de l'acheteur

Avant la vente, le bailleur doit transmettre au locataire certaines informations par écrit :

- le montant des charges locatives des 2 dernières années (et des charges de copropriété si elles existent),
- la liste des travaux réalisés les 5 dernières années,
- la liste des travaux d'amélioration des parties et équipements communs envisagés par le bailleur social,
- une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part qui sera à la charge de l'acquéreur,
- un document précisant que l'acquéreur sera redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties, tous les ans, à compter de la première année suivant celle de la vente,
- un exemplaire de l'état descriptif de division de l'immeuble et le règlement de copropriété si l'immeuble est en copropriété.

REVENTE ou LOCATION

Les conditions de revente ou de mise en location d'un logement social acheté dans les **5 années** précédentes sont **encadrées par la loi**.

À savoir : au-delà de 5 ans après l'achat initial, la vente ou la mise en location du logement reste libre.

Revente

Si l'acquéreur souhaite revendre son logement au cours des **5 années suivant son achat**, il doit en informer l'**organisme HLM** qui est **prioritaire** pour le racheter.

Si le bailleur social ne se porte pas acquéreur et que le bien initialement acheté à un prix inférieur à l'évaluation du service des domaines est revendu à un prix supérieur, l'excédent doit être restitué au bailleur social.

À noter : le montant de cet excédent est limité à l'écart constaté entre l'évaluation faite par le service du domaine à l'occasion de la vente initiale et le prix de revente.

Mise en location

Lorsque l'acquéreur a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et qu'il le loue dans les 5 ans qui suivent son acquisition, il **ne peut percevoir un loyer supérieur au dernier loyer qu'il acquittait** pour ce logement avant cette acquisition.

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : articles L443-7 à L443-15-5
Règles générales
- Code de la construction et de l'habitation : article R443-34
Condition d'occupation personnelle de l'acquéreur
- Code de la construction et de l'habitation : articles R443-10 à R443-17
Mesures de publicité (article R443-12) et information sur la taxe foncière (article R443-13-1)

Sources:

<https://www.service-public.fr/>
www.anil.org