



JE SOUHAITE ACHETER LE LOGEMENT QUE J'OCCUPE



01

Quels sont les bénéficiaires de la vente d'un logement occupé ?

Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire occupant en titre, s'il l'occupe depuis au moins deux ans. Il n'y a pas de plafonds de ressources à respecter pour le locataire qui achète le logement qu'il occupe.

Toutefois, sur la demande de ce dernier, le logement peut être vendu :

- > à son conjoint ;
- > à ses ascendants et descendants, dont les ressources ne sont pas supérieures aux plafonds PLS, qui peuvent acquérir de manière conjointe avec leur conjoint, leur partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité ou leur concubin.

02

Qu'est ce que la vente sécurisée ?

Les organismes Hlm sont tenus d'inclure dans les contrats de vente une clause de rachat systématique lorsque la vente se fait au bénéfice d'une personne physique sous plafonds de ressources de l'accession sociale.

> Quelle est la durée de la garantie de ce rachat ?

Dans les dix ans à compter de la date d'achat du logement, l'accédant ou, en cas de décès, son conjoint ou ses descendants occupant le logement au jour du décès peuvent demander, par lettre recommandée avec accusé de réception, la mise en œuvre de la garantie à l'organisme Hlm vendeur, sous réserve de remplir les conditions précisées par la réglementation.



> Quelles sont les conditions de mise en œuvre de la garantie de rachat dans le cadre de la vente HLM ? Quels sont les faits générateurs ?

Le décret du 15 novembre 2019 précité précise les modalités d'application de l'article L443-15-8 du CCH relatif à la garantie de rachat (cf. article R443-12-2 du CCH).

Le logement doit toujours être occupé à titre de résidence principale pour que la garantie puisse être mise en jeu. La demande formulée par les personnes rappelées supra doit intervenir dans le délai d'un an suivant la survenance, pour le demandeur, de l'un des faits suivants :

- > **perte d'emploi de l'acquéreur** d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à Pôle emploi ;
- > **rupture du cadre familial** liée :
 - au décès de l'acquéreur, de son conjoint ou de l'un de ses descendants occupant le logement avec l'acquéreur ;
 - à son divorce,
 - ou à la rupture d'un pacte civil de solidarité ;
- > **raison de santé entraînant une invalidité reconnue**, soit par la carte "mobilité inclusion" comportant la mention "invalidité" prévue à l'article L241-3 du Code de l'action sociale et des familles, soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées mentionnée à l'article L146-9 du même Code.

> Comment est fixé le prix de rachat ?

Lorsque ces conditions sont réunies, l'organisme Hlm vendeur doit racheter le logement à un prix fixé par la réglementation qui ne peut être inférieur à 80% du prix de la vente initiale. Il peut être diminué de 1,5% au plus par année écoulée entre la sixième et la dixième année suivant celle au cours de laquelle la vente initiale a eu lieu. Le cas échéant, ce prix sera minoré des frais de réparation rendus nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage normal du logement ou de la vétusté (déterminés sur la base du montant le moins élevé de trois devis produits par l'organisme Hlm vendeur).

