



Le décret du 15 novembre 2019 n°2019-1183 relatif à la commercialisation des logements vacants issus de la vente Hlm, vient refondre la réglementation en la matière et compléter les nouvelles dispositions d'application immédiate prises par la loi ELAN du 23 novembre 2018.

## **1) Rappel des dispositions issues de la loi ELAN**

La loi ELAN est venue édicter un nouvel ordre de priorité parmi les acquéreurs pour les logements vacants. Ce dernier est prévu à l'article L.443-11 (III) du CCH du code de la construction et de l'habitation à savoir :

- 1/ des personnes physiques sous plafonds de ressources de l'accession sociale (LI +11%) parmi lesquelles sont prioritaires :
  - > les locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département;
  - > ainsi que les gardiens d'immeuble employés par ces bailleurs.
- 2/ une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales ;
- 3/ toute autre personne physique.

Enfin, la loi ELAN prévoit dans son article L.443-12 du code de la construction et de l'habitation que « 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 ».

## **2) Mise en œuvre des dispositions précitées : le décret du 15 novembre 2019**

Le décret du 15 novembre 2019 est venu compléter et éclaircir les dispositions ci-dessus.

Ainsi on distingue deux types d'offres, dont chacune répond à des règles spécifiques (article D.443-12-1 du code de la construction et de l'habitation) :

### **A/ Les offres au prix ou supérieures au prix évalué par l'organisme HLM**

Dans ce cas, la vente est proposée à :

- > l'acheteur de rang le plus élevé ;
- > l'acheteur qui le 1er a formulé l'offre d'achat qui correspond ou qui est supérieure au prix fixé, si ces offres concernent des acheteurs de même rang de priorité.

Toutefois, le logement peut être vendu sans attendre l'issue du délai de remise des offres lorsque le 1er acheteur est :

- > un locataire de logement appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département ;
- > un gardien d'immeuble employé par ceux-ci ;

qui respecte les plafonds de ressources visés supra (et son offre d'achat correspond ou est supérieur au prix fixé).

## **B/ Les offres inférieures au prix évalué par l'organisme HLM**

Dans ce cas, l'organisme Hlm dispose de 4 options :

1- La vente du logement :

› à l'acheteur qui propose l'offre d'achat la plus proche du prix évalué.

En présence d'offres du même montant :

› à l'acheteur de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité;

› à l'acheteur qui le 1er a formulé l'offre, si ces offres concernent des acheteurs de même rang de priorité.

2- Le retrait du logement de la vente.

3- Le 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 dans ce délai de remise des offres.

4- L'engagement d'une nouvelle procédure de publicité (délai pour dépôt des offres ramené à 15 jours).

### **3) Acquisition d'un logement HLM seulement par personne**

**Rappel :** « *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 ».* (art. L 443-11, IV, alinéa 2 du CCH).