

Mise en ligne du 20-09-2024 jusqu'au 20-11-2024

DELIBERATION DU BUREAU DU 09 SEPTEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT

Le 09/09/ 2024 à 16h30, les membres du Bureau se sont réunis au siège de Morbihan Habitat, 6 avenue Edgar Degas à Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente le 30 /08/ 2024.

Membres présents : Mme Hortense LE PAPE M Marc BOUTRUCHE M David ROBO (jusqu'au point n° 38) Mme Marie-Hélène HERRY (à partir du point n°3 jusqu'au point n°33) M Pierre GUEGAN M Fabrice LOHER (en visio conférence jusqu'au point n°31 inclus) Mme Yolande HANVIC	DELIBERATION N°44.BU-2024-09-09	
	Accession à la propriété Parcours résidentiel	Clauses vente HLM

Le choix de proposer à la vente des logements du patrimoine de Morbihan Habitat résulte d'une politique décidée par le Conseil d'Administration qui vise d'une part,

- À favoriser l'accès à la propriété de personnes remplissant les plafonds de ressources en matière d'accès aux logements sociaux et en particulier les locataires-occupants ;

Et, d'autre part,

- À développer la mixité au sein des résidences locatives.

En conséquence et afin d'éviter la spéculation sur les logements ainsi aidés, Morbihan Habitat intègre dans les actes de vente des logements une obligation de résidence principale d'une durée de 5 ans à compter de la signature de l'acte notarié, une clause pénale en cas de vente dans les 5 ans à savoir le versement d'une indemnité en cas de vente dans les 5 ans et un droit de priorité du vendeur. Afin de sécuriser les acquéreurs, Morbihan Habitat intègre également la garantie de rachat de l'article L.443-15-8 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et une garantie de relogement.

Le CCH ne prévoit pas d'obligation de résidence principale. L'article L.443-12-1 du CCH prévoit néanmoins que l'acquéreur personne physique qui revend son logement dans le délai de 5 ans suivant l'acquisition et ayant acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente, doit verser au vendeur une indemnité égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition.

Les dispositions du CCH sont impératives et il n'est en principe pas envisageable de prévoir des dispositions plus contraignantes que celles prévues par le code.

Dans un objectif d'aide au parcours résidentiel en priorité des locataires du parc social et de limitation de la spéculation, le Bureau prend acte du maintien des clauses de résidence principale et « anti spéculative » ci-annexées dans les actes de vente des logements du patrimoine de Morbihan Habitat.



Mise en ligne du 20-09-2024 jusqu'au 20-11-2024

ANNEXE – clauses vente HLM :

EXPOSE PREALABLE

Le bien immobilier, objet des présentes, a bénéficié d'un financement privilégié lors de sa construction, incluant des subventions et aides diverses de la part des collectivités territoriales et de l'Etat, lui conférant le statut de logement social conventionné.

Le choix de proposer à la vente des logements de son patrimoine résulte d'une politique décidée par le Conseil d'Administration de l'établissement vendeur qui vise d'une part,

- À favoriser l'accession à la propriété de personnes remplissant les plafonds de ressources en matière d'accès aux logements sociaux et en particulier les locataires-occupants ;*

Et, d'autre part,

- À développer la mixité au sein des résidences locatives.*

En conséquence et afin d'éviter toute spéculation sur les logements ainsi aidés, les parties sont convenues de ce qui suit:

1°/ AFFECTATION DU BIEN A LA RESIDENCE PRINCIPALE DE L'ACQUEREUR

*Cette occupation à titre de résidence principale devra se poursuivre pendant un délai de **CINQ (5) ans à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente.***

*Toutes les personnes ci-dessus dénommées sous le vocable « **L'ACQUEREUR** » s'obligent irrévocablement à ce que les biens objets des présentes constituent leur résidence principale.*

*En cas d'acquisition par les ascendants ou descendants du locataire-occupant, à la demande de celui-ci, il est précisé que la clause d'occupation à titre de résidence principale pendant **CINQ (5) ans** s'applique à l'occupant en place.*

Sera considérée comme résidence principale, le logement occupé de manière permanente au moins huit mois par an.

Le vendeur pourra durant le délai de CINQ (5) ans, exiger des acquéreurs que lui soit fournie toute pièce justificative lui permettant de procéder à tout contrôle et vérification.

Toutefois, en cas de force majeure à caractère familial ou professionnel appréciée par le vendeur (cf. Article 97 de la loi Elan), une dispense pourra être sollicitée par L'ACQUEREUR auprès du VENDEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception précisant les motifs et apportant les justificatifs à l'appui de sa demande.

Le silence gardé par le vendeur pendant un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre vaut accord tacite de dispense.

Toute mutation à titre onéreux ou gratuit entre vifs quelle qu'en soit la forme, portant sur lesdits biens pendant le délai de cinq (5) ans ci-dessus fixé, devra constater l'engagement par le bénéficiaire de la mutation de les affecter à sa résidence principale et ce pour le temps restant à courir jusqu'à écoulement du délai de 5 ans mentionné ci-dessus.

2°/ SANCTION EN CAS DE NON-RESPECT DE L'ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR ET DETERMINATION DE L'INDEMNITE

*En cas de mutation à titre onéreux par l'ACQUEREUR dans le délai de CINQ (5) ans, celui-ci sera tenu de verser, à titre de clause pénale, une indemnité qui sera égale **au prix d'acquisition stipulé à l'acte authentique et diminué de :***

- 5 % du prix d'acquisition si la résolution intervient dans la première année*
- 10% du prix d'acquisition si la résolution intervient dans la deuxième année*
- 15% du prix d'acquisition si la résolution intervient dans la troisième année*
- 20% du prix d'acquisition si la résolution intervient dans la quatrième année*
- 25% du prix d'acquisition si la résolution intervient dans la cinquième année*

Mise en ligne du 20-09-2024 jusqu'au 20-11-2024

Il est précisé que si l'augmentation des prix du marché immobilier faisait apparaître l'indemnité prévue ci-dessus comme manifestement dérisoire, l'Office Public de l'Habitat du Morbihan se réserve le droit de solliciter par voie judiciaire une indemnité plus importante conformément à l'article 1231-5 alinéa 2 du Code civil.

Bien que le droit conféré par les présentes ne constitue pas une restriction au droit de disposer de l'ACQUEREUR, au sens de l'article 28-2° du décret n°55-22 du 4 janvier 1955, les présentes seront, conformément à l'article 37-1 du décret précité et seulement à titre d'information des tiers, publiées au service de la publicité foncière compétent par les soins du Notaire rédacteur de l'acte de vente à intervenir.

3°/ Droit de priorité (article L.443-12-1 du CCH) :

L'acquéreur qui souhaite vendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition doit en informer l'organisme vendeur par lettre recommandée avec avis de réception et ce, qu'il ait ou non reçu des offres de tiers. L'acquéreur devra faire connaître à l'organisme vendeur le prix demandé et toutes autres conditions de vente projetées.

L'organisme vendeur aura la priorité pour acquérir le bien au prix et conditions proposées. L'organisme vendeur a un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre recommandée comportant les éléments de prix et conditions de vente pour notifier à l'acquéreur sa décision. L'absence de réponse dans ce délai de deux mois vaut refus d'acquisition.

Dans le cas où l'acquéreur décide de vendre, après refus d'acquisition de l'organisme vendeur ou absence de réponse dans le délai de 2 mois, à des conditions ou à un prix plus avantageux, le notaire doit, lorsque l'acquéreur n'y a pas préalablement procédé, notifier à l'organisme vendeur ces conditions et prix par lettre recommandée avec avis de réception à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente au profit de l'organisme vendeur. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.