

## 5 CLAUSES COMMUNES A LA VENTE DE LOGEMENT VACANT OU OCCUPE

### 5.1 Clause anti-spéculative

La loi ELAN a maintenu les clauses anti-spéculatives par une adaptation de la rédaction de l'article L443-12- 1 du CCH, compte tenu notamment de la suppression de l'avis préalable des Domaines.

*« 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 L443-11 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 L443-11 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. »**

### 5.2 Clause de rachat

**EBSH est tenu par l'article L443-15-8 du CCH d'inclure dans ses 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.**

Cette obligation est entrée en vigueur le 17 novembre 2019.

Pour ce faire, EBSH est tenu de demander aux acquéreurs personnes physiques, lors de la vente d'un logement social, la justification de leurs ressources par la production de leur avis d'imposition pour s'assurer, le cas échéant, dès la signature du compromis, qu'une clause de rachat sera ou non à mentionner dans l'acte de vente.

Auparavant, EBSH demeurait libre de prévoir ou non cette garantie, de manière conventionnelle, selon des modalités fixées dans l'acte de vente.

#### 5.2.1 La durée de la garantie de rachat

La loi fixe une durée de dix ans.

Ainsi, 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 de EBSH sous réserve de remplir les conditions précisées par la réglementation.

#### 5.2.2 Conditions de mise en œuvre de la garantie de rachat

##### 5.2.2.1 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,
  - 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.

### 5.2.2.2 Fixation du prix de rachat

Lorsque ces conditions sont réunies, EBSH devra 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 EBSH).

## 5.3 Garantie de relogement

Cette garantie ne s'appliquera qu'aux acquéreurs suivants :

- Locataire ayant acheté le logement qu'il louait,
- Les prioritaires du 1<sup>er</sup> rang, à savoir :
  - Les locataires de logement appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département du lieu de situation du logement vendu,
  - Les Gardiens d'Immeuble employés par ces mêmes bailleurs.

Dans le délai d'un an à partir de la survenance du fait générateur (cf. 5.2.2.1) et après avoir été saisi d'une demande adressée par LRAR, EBSH s'engage dans un délai de 3 mois à adresser aux personnes énumérées dans le 5.2.1, au plus 3 propositions de relogement compatible avec :

- Les conditions d'attribution d'un logement locatif social (régularité sur le territoire, plafond de ressources),
- La taille de la famille occupant le logement vendu à la date de survenance du fait générateur,
- Les capacités financières de cette famille à la date de la demande.