

# LA VENTE HLM, MODE D'EMPLOI



## QUI CHOISIT LES LOGEMENTS A VENDRE ?

### Le Conseil d'Administration uniquement

Il vote tous les ans les programmes ou logements à mettre en vente

Respect des engagements de la CUS (Convention d'Utilité Sociale 2011-2016).

Il fixe les prix de vente, après avis consultatif du maire de la commune, et dans le respect de l'estimation des Domaines (Service d'Etat) à +/- 35%.

Pour complément d'information : le locataire peut demander à acquérir son logement mais sans obligation de réponse favorable.

- Le Préfet du Département valide dans un délai maximal de 4 mois après dépôt d'un dossier complet .

- Le Maire est consulté par le Préfet et doit rendre son avis dans les 2 mois.

Le Préfet vérifie qu'il n'y a pas de réduction excessive du parc locatif sur la commune.

## A QUI PEUT-ON LES VENDRE ?

Si le logement est occupé, il ne peut être vendu que :

- à son locataire, et également, s'il l'autorise, à :
  - son conjoint,
  - ses ascendants ou descendants (sous plafonds de ressources PLS)

Si le logement est vide, il est vendu, en priorité pendant 2 mois (publicité dans 2 journaux locaux) :

- aux locataires de La Maison du CIL sur le même département
- aux gardiens d'immeuble de La Maison du CIL

- Puis à toutes autres personnes physiques (ou collectivités territoriales ou organismes agréés, sous conditions)

- Une personne physique peut acheter son propre logement + 1 logement vide

## QUELS LOGEMENTS PEUT-ON VENDRE ?

- Tous les logements locatifs, quel que soit leur financement
- Logements > 10 ans
- Logements répondant aux normes d'habitabilité
- Logements suffisamment entretenus

## INFORMATION ET SECURISATION DU CLIENT

### Informations :

Obligations classiques : loi Carrez, diagnostics techniques, DPE...

Obligations complémentaires : règlement de copropriété, charges locatives voire de copropriété depuis 2 ans, travaux réalisés en parties communes depuis 5 ans et travaux d'amélioration envisagés (natures, montants), taxe foncière

### Sécurisation :

La Maison du CIL propose un mécanisme de sécurisation en cas d'accident de la vie sur 10 ou 15 ans :

- garantie de rachat à 80% - 2,5%/an pendant 10 ans, 3 propositions de relogement,
- assurance revente (payante et facultative) couvrant une perte sur 10 ans.

## COPROPRIETES : QUELS CHANGEMENTS ?

### Les parties communes

Ce n'est plus La Maison du CIL mais le Syndic qui gère les parties communes, aux jours et heures ouvrables (seul donneur d'ordre aux entreprises).

Les locataires continuent d'avoir un seul interlocuteur : La Maison du CIL.

La Maison du CIL, en tant que copropriétaire, participe à la désignation du Syndic, vote les budgets et les gros travaux, et suit la bonne exécution par le Syndic des missions qui lui sont dévolues.

### Les parties privatives

Le Syndic ne gère pas les parties privatives (logements, garages etc...).

Les locataires continuent donc d'avoir un seul interlocuteur : La Maison du CIL.

## A QUOI SONT AFFECTES LES MONTANTS ?

Financement de la construction de nouveaux programmes locatifs,

Financement d'acquisition de logements à usage locatif,

Financement de travaux d'améliorations substantielles.

### Précisions

Pendant 5 ans :

- Les ventes à l'occupant restent assimilées à des logements sociaux

- En cas de revente : remboursement par le client de la différence entre le prix de vente et l'estimation des Domaines (si prix de vente inférieur)

- En cas de mise en location par l'acquéreur-occupant : respect du dernier loyer (si pas acquéreur-occupant, pas de plafonds de loyer)