

MODALITES VENTE BIENS ANCIENS ET OFFRES

Pour répondre aux aspirations des ménages qui souhaitent devenir propriétaires, Silène met régulièrement en vente des logements sur une sélection de groupes immobiliers de son patrimoine.

L'ensemble des ventes de biens HLM anciens sont soumises aux articles : L.443-11 IV et R.443-12 du CCH : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000038834120

Modalités de remise des offres d'achat :

Un modèle de candidature d'offre d'achat téléchargeable vous est fourni sur www.silene-habitat.com. Vous devrez nous faire parvenir votre offre d'achat complète avant la date et l'heure limite de clôture indiquée sur l'annonce du bien en cours de vente soit :

- PAR EMAIL en format PDF : vente@silene-habitat.com
- REMISE EN MAIN PROPRE, contre récépissé signé avec la date et l'heure de réception, au 17 rue Pierre Mendès-France, BP 63 – 44602 Saint-Nazaire cedex.

L'offre d'achat doit être datée et signée. Elle doit comprendre :

- Le prix
- La référence du bien
- Vos coordonnées personnelles
- Vos références locataires (si vous êtes locataire du parc HLM) accompagné de votre dernière quittance
- Si vous êtes gardien d'immeuble d'un bailleur social il conviendra de nous adresser votre dernière fiche de paie

Cette offre doit également comprendre en annexes en format PDF:

- l'intégralité de votre avis d'imposition indiquant le montant du revenu fiscal de référence N-2
- Copie intégrale du livret de famille si vous avez des enfants (ou des deux livrets si chaque acquéreur dispose de son propre livret)
- (Pièce facultative non obligatoire) une simulation du financement de votre projet immobilier datant de moins de 3 mois, au format PDF.

En cas de pluralité d'acquéreurs, merci de joindre vos deux avis d'imposition si les deux personnes ne sont pas listées sur le même document et vos deux copies de livrets de familles si les acquéreurs disposent chacun de leur propre livret de famille.

Ordre de priorité :

La vente est ouverte à tous types d'acquéreurs mais se fera par ordre de priorité conformément au III de l'article L 443-11 du CCH. Les logements vacants des organismes d'habitations à loyer modéré peuvent être vendus, dans l'ordre décroissant de priorité :

- à toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété, mentionnées à l'article L. 443-1, parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient sont prioritaires ;
- à une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales.
- à toute autre personne physique.

Les logements vacants auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux peuvent être vendus s'ils ont été construits ou acquis par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de quinze ans, aux bénéficiaires mentionnés aux deuxième à avant-dernier alinéas du présent III auxquels s'ajoute, en dernier ordre de priorité, toute personne morale de droit privé.

Modalités de visites :

Sur chaque annonce est indiquée une date limite de candidature. Une fois le délai de publicité de l'avis de vente écoulé, Silène établit un registre de candidature et organise une visite avec la personne arrivée en priorité. Après la visite la personne dispose de 24h pour confirmer ou retirer son offre. Si cette personne se désiste et retire ainsi sa candidature, Silène propose ensuite une visite à la personne suivante en respectant l'ordre de priorité.

Pour tous renseignements complémentaires concernant la vente d'un bien contactez le Pôle Vente au 02 53 48 44 44 ou par mail sur vente@silene-habitat.com.

F.A.Q Vente HLM

Toute personne peut acheter un logement HLM ?

Toute personne physique uniquement peut se porter acquéreur, la législation en vigueur définit uniquement des ordres de priorité présentés ci-avant.

Puis-je acheter plusieurs logement HLM ?

Il n'est possible d'acheter qu'un seul logement HLM

Le logement reste-t-il en classification HLM ?

Non, dès la vente du premier logement dans une résidence, nous constituons une copropriété. Vous devenez copropriétaire et serez convié aux assemblées générales de copropriété comme lors d'une vente classique sur le marché privé.

Puis-je faire une offre inférieure au prix de vente ?

Vous pouvez envoyer une offre inférieure au prix de vente, cependant dans ce cas votre candidature sort du cadre des priorités et se retrouvera en bas de liste après les offres aux prix classés par priorité même si vous êtes locataire HLM ou êtes en-dessous des niveaux de ressources ou au-dessus des plafonds de ressources. Le prix s'il est donc inférieur au prix de l'annonce sera soumis à la validation préalable de Silène qui se garde le droit de refuser.

Puis-je louer le bien au prix du marché ?

Vous pouvez louer le bien au prix du marché lorsque vous achetez au prix de vente fixé dans l'annonce. Si vous achetez à un prix inférieur à celui de l'annonce vous devrez appliquer le dernier loyer pratiqué par Silène dans les 5 ans suivant la vente conformément à l'article L. 443-11 IV du CCH.

Puis-je candidater sur plusieurs biens ?

Oui et vous multipliez ainsi vos chances d'acquérir un logement HLM.

Quelles sont les obligations de l'acquéreur d'un logement HLM en cas de revente ?

En cas de revente dans les 5 ans, Silène sera prioritaire pour racheter votre bien au prix que vous proposerez.

En cas de revente d'un logement acheté à un prix inférieur à celui de l'annonce (Article L.443-11 IV) vous serez tenu de verser à Silène une somme égale à la différence entre le prix de revente et le prix d'acquisition. (Prix s'entendant hors frais d'acte et accessoires à la vente)

En quoi consiste la clause de rachat ?

Pour les acquéreurs dont les conditions de ressources se situent sous les plafonds de ressources de l'accession sociale (LI+11%) et uniquement dans le cadre d'une résidence principale vous pouvez bénéficier (sous conditions à demander auprès du Pôle vente de Silène) d'un rachat du logement par Silène dans les 10 ans suivant l'acquisition mais à un prix minoré