



37, boulevard Bourdon, 75004 PARIS

01.83.62.16.00 - gillettadesaintjoseph@paris.notaires.fr

VENTES HLM – MODIFICATIONS INTERVENUES **DEPUIS LA LOI ELAN (25 novembre 2018)**

I – FIXATION DU PRIX

Depuis le 25 novembre 2018 (loi ELAN art. 97), le **prix de mise en vente** des logements dans le cadre de la vente HLM est désormais **librement fixé** par le vendeur, sans consultation ni des domaines, ni de la mairie.

Ce prix prend pour base le prix d'un **logement comparable libre d'occupation** lorsque le logement est vacant, et le prix d'un **logement comparable occupé** lorsque le logement est occupé.

II – INFORMATIONS A FOURNIR A L'ACQUEREUR

Par ailleurs, les dispositions relatives aux informations à délivrer à l'acquéreur concernant les **charges locatives et les travaux** figurent désormais à l'article L. 443-14-2 du CCH et non plus à l'article L. 443-7 du même Code.

III – CLAUSES ANTI-SPECULATIVES LEGALES

Jusqu'alors, lorsqu'une personne physique achète un logement dans le cadre d'une vente HLM à un **prix inférieur au prix évalué par les domaines** :

- si elle revend ce logement dans les 5 ans, elle doit reverser au vendeur la plus-value réalisée. Toutefois, la somme reversée est plafonnée à l'écart entre le prix évalué par les domaines et le prix de revente ;

- si elle loue ce logement dans les 5 ans, le loyer demandé ne peut pas excéder le montant du loyer acquitté par le précédent locataire.

Or, depuis le 25 novembre 2018 (loi ELAN), le prix de mise en vente du logement est fixé librement par le vendeur, sans avis des domaines. Par conséquent, **la référence au prix évalué par les domaines est remplacée par le prix de mise en vente fixé librement par le vendeur**.

Ainsi, les règles de reversement de la plus-value et de plafonnement du loyer ne s'appliquent que si la vente est conclue à un **prix inférieur au prix de mise en vente**, c'est-à-dire s'il y a eu **négociation** :

- si elle revend ce logement dans les 5 ans, la personne physique doit reverser au vendeur la plus-value réalisée. Toutefois, la somme reversée est plafonnée à l'écart entre le prix de mise en vente et le prix de revente ;

- si elle loue ce logement dans les 5 ans, le loyer demandé ne peut pas excéder le dernier montant du loyer acquitté.

IV – ABANDON DE LA LEGISLATION HLM APRES LA VENTE

L'article L. 411-3 (applicable aux ESH) et L. 411-4 (applicable aux SEM) du CCH pose le principe de maintien du régime HLM pour le logement vendu (attribution sous conditions de ressources, de loyer...) sauf si le logement est vendu à une personne physique en application de l'article L. 443-11 du même.

Ce principe n'est pas modifié par la loi ELAN. Seuls les renvois d'alinéas sont modifiés (modification purement rédactionnelle).

V – INTERDICTION ACHATS MULTIPLES

Avant la loi ELAN, toute personne physique ayant acquis un logement **vacant ou devenu vacant** auprès d'un bailleur social ne pouvait pas acquérir à nouveau un tel logement sous peine de nullité de la nouvelle vente. Elle pouvait donc acquérir le logement qu'elle occupait et un logement vacant.

Depuis le 25 novembre 2018, la règle est la suivante : une personne physique ne peut acquérir qu'un seul logement social, qu'il s'agisse du logement qu'il occupe ou d'un logement vacant.

Toutefois, le texte prévoit désormais 3 exceptions à cette interdiction d'acquérir un autre logement social, qui s'appliquent sous réserve de la **revente préalable du logement précédemment acquis**. Ces 3 exceptions sont les suivantes :

- en cas de **mobilité professionnelle** impliquant un trajet de plus de 70 kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement,
- si le logement est **devenu inadapté à la taille du ménage**
- en cas de **séparation du ménage**.