



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

notaires

Question écrite n° 38380

Texte de la question

M. Guillaume Larrivé appelle l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur les propositions formulées lors du 109e Congrès des notaires de France, qui s'est tenu à Lyon en juin 2013. Il relève, en particulier, la proposition n° 3, de la quatrième commission sur la production et la gestion du logement social, qui appelle des clarifications quant à l'encadrement des acquisitions et reventes de biens acquis par un organisme HLM, et plus précisément sur le droit de propriété et les clauses anti-spéculatives. Il souhaite connaître l'appréciation que porte la chancellerie sur cette proposition.

Texte de la réponse

En premier lieu, il est demandé que la nature et les modalités d'exercice du droit de priorité de l'organisme d'HLM, en cas de revente par un acquéreur en difficulté, soient précisées par le législateur. En application des dispositions législatives actuelles prévues à l'article L. 443-12-1 du code de la construction et de l'habitation, 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. Il appartient en conséquence à la personne physique d'apporter la preuve qu'il a informé l'organisme d'HLM de sa volonté de vendre. Il est par ailleurs précisé que ce dispositif s'applique à toute personne physique qui acquiert un logement, et non seulement à l'acquéreur qui était le locataire. S'agissant du dispositif anti-spéculatif mis en place lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation du service des domaines, il est demandé de rallonger les délais, fixés actuellement à cinq ans en application dudit L.443-12-1, afin de les porter à dix ans en cas de revente du bien et à neuf ans en cas de location. Ces délais ont été fixés pour éviter la spéculation financière tout en ne pénalisant pas de façon excessive les propriétaires qui souhaitent revendre leur bien, ce qui de fait serait le cas si ces durées étaient prolongées. La troisième proposition préconise l'intégration dans l'évaluation du service des domaines, d'éventuels travaux d'amélioration faits par le vendeur dans le logement vendu ou dans les parties communes. Il convient de rappeler que l'évaluation du service des domaines est faite en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre de toute occupation et par rapport à des critères fondamentaux tels que l'emplacement, l'état général du logement et des parties communes. En outre, l'article L.443-12 alinéa 3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit que le prix de vente peut être inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines. Ainsi cette faculté laissée à l'organisme bailleur de moduler le prix de vente permet de tenir compte des éventuels apports de valeur réalisés par le vendeur. Enfin, la dernière proposition consiste à revenir sur l'interdiction faite à l'acquéreur d'un logement vacant auprès d'un organisme d'HLM de se porter à nouveau acquéreur d'un autre logement, sous peine d'entacher de nullité le contrat de vente de cet autre logement (7e alinéa de l'article L.443-11 du CCH). Les notaires proposent d'alléger cette sanction et qu'il lui soit préféré le paiement d'une pénalité. Cette proposition va à l'encontre de l'esprit de la vente des logements sociaux qui, comme il a été précédemment évoqué, ne doit pas avoir pour objet la spéculation financière. Accepter une telle proposition serait susceptible d'entraîner des abus, le paiement d'une amende ne pouvant être dans de nombreux cas suffisamment dissuasif au regard des prix de l'immobilier.

Données clés

Auteur : [M. Guillaume Larrivé](#)

Circonscription : Yonne (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 38380

Rubrique : Professions judiciaires et juridiques

Ministère interrogé : Justice

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [24 septembre 2013](#), page 9879

Réponse publiée au JO le : [5 janvier 2016](#), page 192