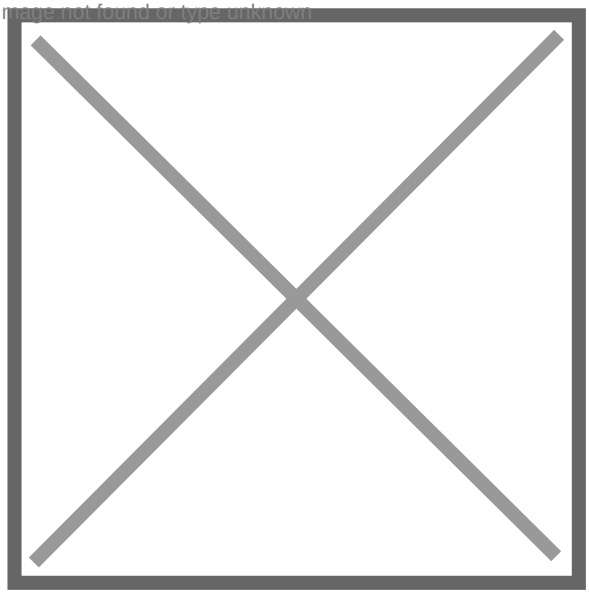
Image not found or type unknown



Achat logement mis en vente par bailleur social

Par **Kadabra**, le **17/10/2021** à **03:57**

Bonjour,

Je suis le premier à avoir fait une offre au prix pour une maison mise en vente par un organisme HLM. Je suis en dessous des plafonds de ressources permettant d'être dans le premier rang de priorité mais ne loue pas à un bailleur social du département en question.

Sur certains sites de notaires et aussi sur l'ANIL, ils ne distinguent pas deux priorités dans le même rang de priorité contrairement aux bailleurs sociaux qui eux mettent une priorité parmi les personnes physiques éligibles aux locataires et concierges du parc social départemental. Le texte est clair et ambigu à la fois. Car dans le premier rang de priorité le fait de mettre à la fin de l'article "sont prioritaires" sous-entend qu'il y a bel et bien deux rangs dans le même rang. Mais plus loin, il est précisé qu'en cas d'offres multiples au prix parmi le même rang de priorité, c'est l'offre qui à été faire en premier qui l'emporte. Donc, si on est au premier rang, il ne devrait pas y avoir de distinctions entre les locataires ou pas du parc social.

J'ai besoin d'aide s'il vous plaît car la maison me tient à coeur, j'y ai passé une partie de mon enfance et le coin je le connais très bien et y suis attaché.

J'ai fait une offre au prix sans visiter pour être le premier et parce qu'ils avaient 35 demandes et ne voulaient pas me rajouter à la liste prétextant qu'ils arrêtaient les rdv pour cette maison. Lorsqu'ils ont reçu mon offre, ils m'ont finalement accepté et fait passer en premier le jour de la visite. Mais ils m'ont dit que si un locataire social du département faisait une offre au prix et que son prêt était accordé, il me passerait devant. Il reste 18 jours d'attente et je n'arrive pas à penser à autre chose. Pensez-vous qu'il y a la possibilité d'une mauvaise interprétation de

la loi concernant les rangs de priorité ?

J'espère avoir été clair et pas trop répétitif, merci de m'avoir lu.

Par **Visiteur**, le **17/10/2021** à **09:47**

Bonjour,

Comment pouvez vous vous retrouver au premier rang, sachant qu'on y trouve

"les personnes physiques remplissant les conditions de ressource pour l'accession à la propriété ; parmi elles, sont prioritaires les locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient. Au deuxième rang, il y a les collectivités territoriales ou leurs groupements. Enfin, toute autre personne physique, sans condition de ressource, est au troisième rang."

Par **Kadabra**, le **17/10/2021** à **11:11**

Bonjour MARK, je suis une personne physique qui remplit les conditions de ressources pour l'accession à la propriété.

J'en ai donc déduit que j'étais au premier rang même si je ne loue pas à un bailleur social.

Si je dépassais le plafond de ressources je serais au troisième rang.

Bien à vous.

Par **jodelariege**, le **17/10/2021** à **12:28**

bonjour

pour moi vous etes en premier rang "bis"

vos conditions de ressources vous permetrent de postuler pour ce logement **mais** si il y a une demande d'un locataire du bailleur social et aux bonnes conditions de ressources ce locataire passe avant vous

si il n'y a pas ce genre de locataire vous aurez le logement

Par **Kadabra**, le **17/10/2021** à **12:43**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour JODELARIEGE,

je pense que vous faites une bonne interprétation des textes. Et que votre logique est bonne. Mais l'anil de Paris par exemple, ne fais pas de distinctions dans le même rang.

"" Pour mémoire, pour les ventes de logements vacants, la loi ELAN met en place un nouvel ordre (décroissant) de priorité (CCH : L.443-11, III). Les logements peuvent être vendus :

à toute personne physique remplissant les conditions de ressources exigées dans le cadre des opérations d'accession HLM (plafonds PLI majorés de 11%), parmi lesquels les locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département ainsi que les gardiens d'immeubles qu'ils emploient ;
à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales ;
à toute autre personne physique.

Le décret précise que la date de remise des offres d'achat est constatée par tout moyen.
En présence d'offres multiples, il fixe les conditions dans lesquelles l'organisme vendeur choisit et distingue deux situations :

en cas d'offres d'achat qui correspondent ou qui sont supérieures au prix évalué : le logement est proposé à la vente :

à l'acheteur de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité ;
s'il s'agit d'acheteurs de même rang de priorité : à l'acheteur qui le premier a formulé l'offre d'achat qui correspond ou qui est supérieure au prix évalué.

""
—

Donc c'est suivant interprétation de chacun ^^. Il y a bel et bien quelques locataires du parc social en question qui ont visité après moi, le responsable des ventes du bailleur m'a dit que leurs dossiers n'étaient pas forcément bons mais j'ai vraiment peur que ce bien m'échappe c'est pour celà que j'essaie de meieux comprendre. Merci pour vos réponses.

Par **Kadabra**, le **17/10/2021** à **12:49**

Ah j'ai oublié de publier une phrase importante qui suit le post précédent, citation de l'anil :

"Par dérogation, le logement peut être vendu, sans attendre l'issue du délai de remise des offres, au premier acheteur dès lors qu'il appartient à la catégorie des personnes physiques éligible à l'accession sociale à la propriété et que son offre d'achat correspond ou est supérieure au prix évalué."

C'est ces petits détails qui me donnent espoir ^^.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **nihilscio**, le **17/10/2021** à **14:10**

Bonjour,

L'article L 443-11 du code de la construction et de l'habitation est sans équivoque. Les locataires d'un logement social et les gardiens d'immeuble social ont priorité sur vous.

Par **jodelariege**, le **17/10/2021** à **14:36**

je relis la réponse de l'organisme HLM et je pense que vous faites partie de la 3 ° catégorie,comme l'a déja dit MarK- ESP....

"Enfin, toute autre personne physique, sans condition de ressource, est au troisième rang."

en effet sans conditions de ressources ne veut pas obligatoriement dire des ressources supérieures ou inférieures ... mais simplement que ces ressources ne seront pas prises en compte pour l'acceptabilité du dossier;vous pouvez avoir des ressources supérieures voire les ressources demandées par l'organisme mais cela n'est pas pris en compte car vous n'etes pas déja locataire....

par exemple:

-un locataire a 800 euros de revenus et on demande des revenus de moins de 1000 euros:le locataire peut prétendre au logement

-vous avez 800 euros de revenu(moins de 1000 euros) :vous n'etes pas déja locataire ;le logement passera au locataire

-vous avez 1200 euros mais l'organisme de HLM s'en moque car vous n'etes pas déja locataire:le logement passera au locataire

pardon pour ma premiere et mauvaise interprétation

Par **Kadabra**, le **17/10/2021** à **14:39**

Bonjour NIHILSCIO, merci de votre réponse. J'en ai bien peur hélas même si il y a controverse plus bas dans les textes.

Par **Kadabra**, le **17/10/2021** à **14:44**

Merci de votre contribution JODELARIEGE, mais il s'agit d'une vente et non de location.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Et si ce que vous dites est vrai, ils n'auraient pas mis au premier rang les personnes physiques éligibles mais non locataires en précisant ensuite que "parmi ces personnes les locataires et concierges de bailleurs sociaux de département".

Ils auraient mis un rang uniquement pour ces personnes locataires de bailleurs sociaux.

Et au troisième rang, les personnes physiques sans conditions de resources signifie que même ceux qui dépassent le pli majoré de 11% ils seront éligibles si personne des deux premiers rangs ne s'est manifesté.

Les plafonds de ressources sont ceux de n-2 et n-1 si les revenus de l'acquéreur ont baissé d'au moins 10% entre-temps.

Par **Kadabra**, le **17/10/2021** à **14:47**

D'ailleurs la juriste vendeuse du bien de ce bailleur social m'a affirmé que j'étais au premier rang car si je l'acquérais elle insère une clause de rachat sur 10 ans il me semble qu'ils ne peuvent proposer qu'aux personnes physiques en dessous du plafond de ressources d'accès à la propriété.

Bien à vous, merci à tous ceux qui participent.

Par **jodelariege**, le **17/10/2021** à **17:24**

avec plaisir et tenez nous au courant de la suite, svp

Par **Kadabra**, le **17/10/2021** à **17:26**

Oui promis, je vous tiendrais au courant dès que j'en serais plus. Merci.

Par **Kadabra**, le **25/10/2021** à **23:20**

Bonjour à tous, les jours passent et on se rapproche de la date limite de dépôt d'offres.

Environ 10 jours à tenir pour moi sans trop espérer car je n'ai aucun contrôle sur la situation.

Sans trop désespérer non plus car je me vois tellement dans cette maison que je n'arrive pas à me faire à l'idée qu'un locataire ou concierge du parc social du département en question puisse me passer devant.

Je suis au premier rang mais comme l'a souligné JODELARIEGE il y a un rang bis dans ce premier rang ce qui me parait totalement injuste puisque plus loin la loi elan précise qu'en cas

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

d'offres multiples pour des personnes de même rang, c'est le premier qui fait l'offre qui compte. Ils parlent de rang et il y en a trois. Je suis au premier rang c'est frustrant ^^.

Mais la loi ELAN précise qu'en cas d'offre au prix par une personne physique prioritaire (j'en déduis les locataires et concierges....), la date limite de remise d'offre peut ne plus comter et la vente être faite desuite.

Je pense qu'avec cette précision, ça prend tout son sens.

Mais ce qui m'a induit en erreur et donné de l'espoir, c'est que beaucoup de sites de notaires ne distinguent pas les locataires et concierges des personnes physiques non locataires mais respectant les plafonds de ressources d'accession à la propriété.

Ils disent par exemple que si une offre au prix est faite par une personne en dessous des plafonds requis, la vente peut être faite sans attendre le délai de remise initial.

Donc, je me dis qu'il y a peut-être une brèche niveau interprètation. C'est pénible pour moi cette attente interminable. J'ai fait une offre il y a 20jours et mon dossier financier est béton 100% de chance que je puisse l'acheter encore faut-il que j'ai le droit de l'acquérir.

Je reviendrais poster la décision du bailleur et la personne qui sera la première dans leur ordre de priorité en espérant de tout coeur que ça soit moi.

Cette maison se trouve à moins de 500m de chez mes parents, elle a peu de voisins, c'est une maison individuelle et c'est rare de le trouver à la vente chez un bailleur social.

Etant enfant, j'y ai passé du temps chez des anciens amis. Je connais tellement ce coin que ça me fait rajeunir de penser à vivre là bas.

Des années que j'économise serré pour arriver à acquérir un bien sans trop me faire arnaquer car il faut le dire les prix sont tellement hauts pour quelqu'un qui suit le marché depuis une décénnie. Et la le bien est décôté de 35%. Ce qui le rend attractif.

Il y a bien evidemment une clause anti-spéculative et c'est justifié.

Moi je ne compte pas le revendre dans 6 ans si je l'ai, je suis casanier et attaché à un endroit si je m'y sens bien et la cette maison remplit presque toutes mes conditions.

Je serais prêt à signer une clause de 15 ans si ça pouvait me permettre de l'avoir.

Bon merci à celles et ceux qui m'ont lu et à bientôt pour les dernières nouvelles de cette vente.

Bien à vous

Par **Kadabra**, le **26/10/2021** à **14:06**

Punaise j'ai oublié l'essentiel dans mon précedent post, la responsable des ventes de l'organisme social m'a demandé une quittance de loyer. Je loue à une mairie actuellement, et dans le dossier de candidature pour la maison ils ne demandent une quittance que pour les

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

locataires de bailleurs sociaux du département. Alors je me demande bien pourquoi elle m'en a demandé une. Je lui avais écris que j'étais dans une situation particulière car je loue à une commune. Est-ce que la mairie pourrait avoir un statut similaire dans ce cas lorsqu'elle loue des biens à loyer modéré ?

Car si c'est le cas, ça me mettrait vraiment bien niveau priorité :) .

Je doute que ça en soit ainsi, mais les locataires privés ou les personnes hébergées ou autres ne sont pas concernées par les quittances à joindre au dossier.

Merci.

Par **Kadabra**, le **02/11/2021** à **11:07**

Bien le bonjour aux lecteurs et participants de ce post.

Il ne reste que deux ou trois jours pour que j'obtienne une réponse.

J'ai essayé d'avoir des infos sur les dossiers en cours prioritaires mais je n'en ai pas obtenu.

Ils m'ont dit être en train d'étudier les différentes candidatures et qu'ils me repondraient à la date convenue.

Je me dis qu'étant donné qu'ils ont le droit de ne pas attendre le délai de remise des offres si un locataire ou concierge prioritaire se porte acquéreur au prix et qu'ils ne l'ont pas fait pour l'instant, j'ai toutes mes chances.

Mais ils peuvent aussi attendre la date prévue si ils le souhaitent malgré un acheteur prioritaire de décidé.

Donc, c'est vraiment compliqué pour moi d'évaluer mes chances de l'avoir.

Je reviendrais vers vous pour vous tenir informé.

Merci à vous.

Par **Kadabra**, le **04/11/2021** à **16:42**

Bonjour à tous.

C'est sous le coup de l'émotion que j'écris ces quelques phrases car je viens d'apprendre que la maison m'échappait étant 6ème sur leur liste de priorité.

Je suis premier pour avoir fait une offre au prix mais je suis devancé en ordre de priorité par 5 locataires sociaux du département.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Elle m'a dit qu'ils auraient effectivement pu ne pas attendre le délai de remise des offres d'achat étant donné qu'ils avaient au moins un locataire social du département ayant fait une offre au prix mais ils ont attendu tout de même le dernier jour.

Ils savaient donc que je n'étais plus premier et ne me l'ont pas dit durant ces 20 jours lorsque je leur demandais des infos.

Je suis triste et étonné d'étre autant touché par cette mauvaise nouvelle.

Pourquoi la loi Elan précise qu'en cas d'offres multiples au prix émanant de personnes de même rang de priorité, c'est la première personne à avoir fait l'offre qui l'emporte?

Il y a trois rangs par quatre :(. Même si dans le premier rang ils donnent une priorité bis.

Même la dame que j'ai eû au téléphone m'a confirmé que c'était mal fait ce texte de loi. Mais qu'il fallait impérativement être locataire de bailleur social pour être prioritaire.

Je ne sais plus quoi écrire, si ce n'est merci à ceux qui ont prit du temps pour écrire ou lire.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés