



BRETAGNE SUD HABITAT

Mise en ligne le : 01-12-2022 jusqu'au : 01-02-2023

**DELIBERATION DU BUREAU DU 21 NOVEMBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT**

Le 21 novembre 2022 à 17h30, les membres du Bureau se sont réunis au siège de Bretagne Sud Habitat, 6 avenue Edgar Degas à Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente le 14 novembre 2022.

<b>Membres présents (3) :</b> Marie-Hélène HERRY Soizic PERRAULT David ROBO	<b>DELIBERATION N°</b>	<b>18. BU-2022 11 21</b>	<b>Groupe n°</b> <b>Opération n°</b>
<b>Excusés ayant donné pouvoir (3) :</b> Marc BOUTRUCHE – pouvoir à Mme PERRAULT Olivier HOUSSAY – pouvoir à Mme HERRY Jérôme PINSARD – pouvoir à M. ROBO <b>Excusée (1) :</b> Marie-Jo LE BRETON	<b>Actes fonciers</b>	<b>QUEVEN</b> 21, résidence Belz	Demande d'autorisation de revente d'un logement social acquis selon le dispositif de vente HLM

Délibération du Conseil d'administration du 10 décembre 2020	
--	--

Par courriel en date du 1<sup>er</sup> octobre 2022, Madame Baya KEDDACHE sollicite l'autorisation de revente du pavillon, acquis par cette dernière le 08 septembre 2021, en raison d'une part de l'impossibilité d'obtenir l'achèvement des travaux de rénovation de la part de l'entreprise qu'elle avait mandatée pour ce faire et, d'autre part, en raison de problème de santé justifiés par un certificat médical en date du 29 septembre 2022.

La présente délibération vise à autoriser la revente d'une maison individuelle de type 3, sise 21, résidence Bel Air à QUÉVEN (56530). Conformément à l'acte d'acquisition enregistré le 08 septembre 2021 par Maître Rozenn LE BELLER, Notaire à LANESTER, le paragraphe « OPERATION A PUBLIER- EXPOSE PREALABLE » prévoit l'affectation du bien à la résidence principale de l'acquéreur pendant 5 ans et la mise en place d'un pacte de préférence au bénéfice du vendeur, Bretagne Sud Habitat.

Les conditions de prévention relatives à la spéculation sont ainsi fixées :

- le vendeur a la faculté de résilier la vente en cas de non-respect d'affectation du logement à la résidence principale pendant un délai de 5 ans suivant l'acte de vente,
- le vendeur dispose également d'un pacte de préférence sur ce même délai se traduisant par un privilège de rachat du logement.

Lorsque la revente est autorisée sur le délai de 5 ans, l'article L. 443-12-1 du CCH fixe un complément de prix au bénéfice du vendeur, Bretagne Sud Habitat, dès lors que le logement a été vendu à un prix inférieur à celui de mise en vente par l'organisme HLM (pour les logements vendus après la mise en application de la loi ELAN).

Le logement a été vendu en septembre 2021 à un prix de 84 000 €, conformément au prix défini par délibération du Conseil d'Administration en date du 10 décembre 2020.

L'acquéreur envisage de vendre son bien à un prix de 150 000 €, soit un différentiel de 66 000 € (hors frais d'acte notarié). Ce différentiel s'explique notamment par les travaux réalisés par l'acquéreur, évalués à près de 17 000 €, et comprenant notamment le changement de la chaudière, de radiateurs, travaux de plomberie, travaux de peinture).

Madame KEDDACHE sollicite le droit de revendre son logement, sans application du pacte de préférence au profit du vendeur, Bretagne Sud Habitat. La revente envisagée n'est pas soumise au complément de prix au titre de l'article L. 443-12-1 du CCH.

Après en avoir délibéré, le Bureau, à la majorité des membres présents ou représentés, décide d'exercer le pacte de préférence en rachetant le logement au montant évalué par BSH, majoré du coût des travaux réalisés, soit au prix maximal de 101 000 €, frais d'acte en sus.



**Rappel des paragraphes inclus à l'acte de vente par Bretagne Sud Habitat sous le titre « OPERATION A PUBLIER - EXPOSE PREALABLE » :**

*« En considération de l'obligation de prévention par le VENDEUR du risque de spéculation, ainsi qu'il a été indiqué au paragraphe « EXPOSE PRÉALABLE », et pour le cas où l'acquéreur se déciderait à vendre l'immeuble ci-dessus désigné, qu'il ait ou non été sollicité ou reçu des offres de tiers, l'acquéreur déclare s'engager pour une durée de CINQ (5) ANS, à compter de la signature de l'acte authentique, envers le vendeur, Office Public de l'Habitat du Morbihan, qui accepte cet engagement, à lui donner la préférence sur tout amateur ou acquéreur qui se présenterait à lui.*

*L'Office disposera donc d'un droit de préférence en cas de mise en vente du logement par son nouveau propriétaire, pendant 5 ans, suivant la date de la transaction, constatée par acte notarié, entre L'Office Public de l'Habitat du Morbihan et l'accédant. L'office pourra se porter acquéreur selon les modalités de rachat exposées au point 1.*

*Il s'oblige, en conséquence, à lui faire connaître son intention de vendre et à le lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception adressé à son siège. » (...)*

*« Art. L. 443-12-1. - 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.*

*L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente fixé en application de l'article L443-11 et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre le prix de mise en vente lors de l'acquisition et le prix d'acquisition.*

*Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.*

*Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente fixé en application de l'article L443-11 et qu'il le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.*

*A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations. ».*