



# **Règlement de remise d'offre d'achat**

Version mars 2024

# I. Règlement de remise d'offre d'achat

## A. Prix de vente

En présence d'offres d'achat qui correspondent ou qui sont supérieures au prix de vente affiché, le logement est proposé à la vente à l'acheteur de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité prévu au III de l'article L. 443-11 du CCH. Si ces offres d'achat concernent des acheteurs de même rang de priorité, à l'acheteur qui le premier a formulé l'offre d'achat de manière complète.

Il est possible de proposer un prix inférieur dans la limite de -10% du prix de vente affiché, les offres de prix inférieures à cette limite seront écartées. Il est important de noter que les offres ne peuvent pas excéder le prix de vente affiché et que toute offre supérieure sera automatiquement ramenée au prix de vente.

## B. Modalités de visite

Les visites se feront sur rendez-vous uniquement, elles doivent être planifiées et confirmées.

Pour toute visite et information, merci de contacter Inès KHOUBACHI au numéro de téléphone d'Idéha 03 81 99 27 27 ou par courriel à l'adresse [vente@ideha.fr](mailto:vente@ideha.fr)

## C. Modalités de remise de l'offre

Selon l'article R443-12 du CCH, le délai entre les publications et la date limite à laquelle les offres d'achat doivent être transmises ne peut être inférieur à un mois. La date limite de remise de l'offre est mentionnée dans les annonces publiées.

En ce qui concerne la remise des offres, les complétions des formulaires « Offre d'achat » et « Attestation primo-accédant social » annexées sont obligatoires. Les pièces justificatives nécessaires sont également à fournir au moment de la remise de l'offre et avant la date limite.

À noter que la date et l'heure d'arrivée de l'offre retenue sera celle d'une offre complète avec les attestations et justificatifs demandés dûment complétés.

Toute offre doit être obligatoirement envoyée à l'adresse mail suivante : [vente@ideha.fr](mailto:vente@ideha.fr).

Aucune offre ne sera acceptée par un autre mode de transmission.

## D. Règles de sélection et classification des offres

- La règle de sélection :

Les logements sociaux vacants (L.443-11 III du CCH) ne peuvent être vendus que dans l'ordre de priorité suivante :

1. À toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété, mentionnées à l'article L.433-1, parmi lesquels sont prioritaires : l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble logés qu'ils emploient ;

2. À une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales.
  3. À toute autre personne physique.
  4. À toute personne morale de droit privé, en dernier ressort pour la vente de logements vacants auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux, qui peuvent être vendus si ces derniers ont été construits ou acquis par un organisme d'habitation à loyer modéré depuis plus de quinze ans.
- Le classement des offres :
    - Seules les offres complètes seront retenues, c'est-à-dire lorsque les formulaires d'offre d'achat et de primo-accédant social seront dûment remplis, signés et accompagnés des justificatifs demandés.
    - Les bénéficiaires sont classés par ordre de priorité selon leur rang.
    - Les offres sont classées par ordre d'arrivée.

## **E. Validité des offres**

Afin que l'offre soit validée, elle doit être retenue par notre Commission de vente ; la décision est notifiée à l'acquéreur.

La clause suspensive de l'offre liée à l'obtention d'un prêt est obligatoire. L'acquéreur dispose alors d'un délai de 60 jours après notification pour obtenir son financement auprès d'un ou plusieurs établissements prêteurs.

## **F. Les clauses anti spéculatives**

- Droit de priorité de l'organisme Bailleur Social - Revendeur

Selon l'article L.443-12-1 du CCH, en cas de revente du logement dans les 5 ans, l'acquéreur-personne physique doit informer Idéha qui peut l'acquérir en priorité.

- Reversement par l'acquéreur-personne physique

En cas d'acquisition du logement à un prix inférieur au prix de mise en vente fixé en application de l'article L.443-11 IV :

- L'acquéreur (personne physique) est tenu de verser à Idéha une somme égale à la différence entre le prix de revente et le prix d'acquisition ;
- Cette somme ne peut pas être supérieure à l'écart constaté entre le prix de mise en vente et le prix d'acquisition (prix s'entendant hors frais d'acte et accessoires à la vente).

## **G. Révision du Règlement**

Idéha se réserve le droit de réviser le présent règlement de vente en conformité avec les évolutions législatives et réglementaires.

# Formulaire d'offre d'achat

NOM : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Code postal \_\_\_\_\_

Ville : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_

E-mail : \_\_\_\_\_

A Idéha : [vente@ideha.fr](mailto:vente@ideha.fr)

## **Objet : Offre d'achat**

Madame, Monsieur,

Suite à l'annonce parue sur les sites leboncoin.fr et ideha.fr, dans l'Est Républicain, ainsi qu'à la vue du panneau « à vendre » apposé sur le bâtiment, je (nous) soussigné (soussignés) ,

M./ Mme : \_\_\_\_\_ M. / Mme : \_\_\_\_\_

Né (e) le : \_\_\_\_\_ Né (e) le : \_\_\_\_\_

A : \_\_\_\_\_ A : \_\_\_\_\_

Offre / offrons le prix de (en chiffres et en lettres) \_\_\_\_\_

(hors frais de notaire)

pour le pavillon situé au \_\_\_\_\_ rue \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

sous réserve de l'obtention d'un ou plusieurs crédits bancaires à hauteur du prix de vente hors frais de notaire.

Je certifie avoir pris connaissance du règlement d'offre d'achat.

Je joins à ma présente offre :

- L'attestation primo accédant
- Pièce d'identité
- Avis d'imposition de l'année 2023 portant sur les revenus 2022
- Le cas échéant, copie du contrat de location de mon logement actuel et derniers avis d'échéance ou attestation du bailleur social,

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Nom(s) et Signature(s),

## Formulaire d'attestation primo accédant social

NOM : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Code postal \_\_\_\_\_

Ville : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_

E-mail : \_\_\_\_\_

A : Idéha : [vente@ideha.fr](mailto:vente@ideha.fr)

### **Objet : Attestation primo accédant**

Madame, Monsieur,

Je (nous) soussigné (soussignés),

M./ Mme : \_\_\_\_\_ M. / Mme : \_\_\_\_\_

Né (e) le : \_\_\_\_\_ Né (e) le : \_\_\_\_\_

A : \_\_\_\_\_ A : \_\_\_\_\_

Atteste(ons) sur l'honneur - sous peine d'entacher de nullité le contrat de vente - de ne pas avoir été acquéreur(s) d'un autre bien social vendu par un bailleur social ou organisme HLM conformément à la définition légale en vigueur de l'article L.443-11 IV du CCH ou à défaut de justifier d'une mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de soixante-dix kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement, ou si le logement est devenu inadapté à la taille du ménage ou en cas de séparation du ménage, sous réserve de la revente préalable du logement précédemment acquis.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Nom(s) et Signature(s),