



FORMATION VENTE HLM (EXTRAIT)

Pour notaires et commercialisateurs

« Nous avons à cœur de rendre le droit immobilier plus compréhensible, à le démystifier !

Nous sommes des facilitateurs juridiques »

Sophie DROLLER-BOLELA et Rémy NERRIERE



Synthèse fixation prix de vente

Jusqu'en 2018	Depuis la loi ELAN
Consultation pour fixer le prix : <ul style="list-style-type: none">- les domaines- La commune d'implantation du bien vendu	Aucune , stratégie des ventes
Fixation propre du prix <ul style="list-style-type: none">- Vente à une personne physique : prix = +ou- 35% de l'évaluation- Vente à une personne morale : prix = ou > à l'évaluation	Prix basé par comparaison au marché



1er cas : Offres supérieures au prix proposé

Principe

vente à l'acheteur de
rang le plus élevé (L443-
11 III)

NB : si acheteurs de
même rang alors le
premier qui fait une
offre qui = ou > au prix
proposé

Dérogation

le logement est vendu sans attendre
la fin du délai de remise des offre à
l'acheteur qui fait partie des
personnes physiques visées au L443-
11 III si son offre = ou > au prix évalué



2ème cas : Les offres d'achat sont inférieures au prix évalué

4 possibilités offertes au vendeur par le texte

Vente à l'acheteur qui a formulé l'offre la plus proche du prix évalué

ATTENTION : si offres équivalentes le logement est vendu à la personne de rang le plus élevé visée au L443-11 III.

ATTENTION : Si les offres émanent de personnes de même rang, priorité est donnée au 1er qui a formulé l'offre

Le vendeur peut choisir de retirer son offre

Le vendeur peut, passé le délai de remise laisser le bien en vente et le vendre sans mettre en œuvre de procédure de vente spécifique à tout acheteur qui formule une offre > aux offres initialement reçues

Engager une nouvelle procédure de vente et une nouvelle publicité telles que prévues au II de l'article R. 443-12, à l'exception du délai minimal des offres qui sera ramené à quinze jours

Synthèse de l'ordre de priorité de vente



Biens occupés	Biens vacants
1- locataire de + 2 ans	1- a) Locataires et gardiens d'immeuble du département – b) toute personne physique (Pli +11%)
2- Conjoint sur demande	2- Collectivité territoriale ou groupement
3- Ascendants, descendants (sous condition de ressource + demande locataire) – achat conjoint possible en couple marié ou non	3 – Toute autre personne physique
4- Personne morale de droit privé pour les PLS de + 15 ans	4- Personne morale privé pour les PLS de +15 ans
5- Etablissements publics pour démolition autorisée	

**Notre agenda de formation est disponible
sur notre site immo-formation.fr**

contact@immo-formation.fr

A bientôt chez Immo-formation.fr