

RÈGLEMENT INTERIEUR

MODALITES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS VACANTS

Décret n°2019-1183 du 15 novembre 2019

I – MODALITES DE PUBLICITE

Le délai entre l'accomplissement de la dernière de ces trois publicités et la date limite de remise de l'offre d'achat, ne doit pas être inférieur à un mois.

Le texte de l'annonce doit mentionner :

- La consistance du bien (description) : commune du bien, type de logement, localisation dans la résidence (entrée, étage), surface habitable, surface CARREZ pour les copropriétés, type de chauffage, liste des annexes, nombre de pièces principales
- Le prix proposé
- Les modalités de visite et de remise des offres d'achat
- La date limite de remise des offres
- Les contacts auprès desquels les renseignements peuvent être obtenus
- La performance énergétique du logement (classification DPE)
- L'état des risques et pollutions (ERP)

Supports publicitaires (à minima) :

- Site internet d'annonces immobilières accessible au grand public
- Affichage dans le hall d'immeuble pour les appartements ou un panneau « A vendre » visible de la voie publique apposé sur le pavillon ou à proximité immédiate
- Insertion dans un journal local diffusé dans le département

II – MODALITES DES VISITES

Les demandes de visite reçues par mails ou par téléphone seront traitées durant les jours ouvrés uniquement. Les demandeurs seront systématiquement contactés par le service Ventes pour la prise de rendez-vous. Après la prise de contact (soit par mail ou par téléphone), les demandeurs recevront une invitation par mail avec en pièces jointes :

- Une fiche visite
- ERP (Etat des Risques et Pollutions)
- Une attestation sur l'honneur
- Le règlement intérieur

Les jours de visites sont mentionnés dans la publicité (actuellement les mardis et jeudis).

Les dossiers de candidatures peuvent être adressés avant la visite du bien à vendre.

Aucun dossier de candidature ne sera remis en mains propres lors de la visite.

III – ORDRE DE PRIORITE DES CANDIDATS

Les logements vacants peuvent être vendus dans l'ordre de priorité :

- 1° – Aux locataires des bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département de l'Eure; à condition que leurs revenus soient inférieurs au plafond de ressources de l'accession sociale (LI majoré de 11%, également dénommés «LI accession » : voir tableau ci-dessous) ;
- 2° – Aux autres personnes physiques sous plafonds de ressources de l'accession sociale (PLI+11%)
- 3° – A une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales ;
- 4° – A toute autre personne physique.

MonLogement27 vend, par ordre de priorité défini ci-dessus (article L 443-11 III du CCH) à l'acquéreur personne physique qui :

- Le premier formule l'offre qui correspond ou qui est supérieure, au prix Fixé
- Ou, qui en est le plus proche, si l'offre est inférieure à cette évaluation

IV – PLAFOND DE RESSOURCES ACCESSION SOCIALE (PLI +11%)

Les données ci-dessous sont en vigueur au 1^{er} janvier 2024, sur la base du revenu fiscal de référence n-2 euros.

Autres régions Catégorie de ménage			LI Accession			
	PLUS	PLS accession	A	B1	B2	C
Personne seule	22 642	32 673	48 275	39 348	35 413	35 413
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	30 238	43 633	72 150	52 547	47 290	47 290
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	36 362	52 471	86 729	63 189	56 871	56 871
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	43 899	63 347	103 886	76 284	68 657	68 657
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	51 641	74 518	122 982	89 739	80 766	80 766
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	58 200	83 983	138 393	101 135	91 023	91 023
Par personne supplémentaire	6 492	9 368	15 419	11 283	10 151	10 151

V – DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier sera **impérativement** constitué des justificatifs suivants, scannés au format PDF si envoi par mail :

- La proposition d'achat qui doit mentionner l'adresse du bien, le prix proposé par l'(les) acquéreur(s) et le mode de règlement signée par le (s) futur(s) acquéreur (s),
- La copie recto-verso de la pièce d'identité de chaque acquéreur,
- La copie du livret de famille,
- Justificatif de vos professions
- Le cas échéant, la copie du PACS ou du contrat de mariage,
- La simulation de financement ou l'attestation par la banque de détention des fonds
- La copie de l'avis d'imposition N-2 (Avis 2022 sur les revenus 2021) pour contrôler le respect du plafond de ressource PLI +11%

Pour les acheteurs prioritaires, en fonction de leur situation, il faudra ajouter :

- L'avis d'échéance ou dernière quittance de loyer (locataire d'un bailleur social),
- L'attestation de l'employeur (gardien d'immeuble d'un bailleur social)

Tout dossier incomplet ne sera pas retenu.



Un dossier de candidature est considéré comme dossier incomplet dans les cas suivants :

- Document manquant suivant liste ci-dessus
- Document incomplet (date, montant de l'offre ou signature manquante par exemple)
- Mauvais format des documents en cas d'envoi par mail (exemple : fichier jpeg)

Après acceptation de votre dossier, celui-ci sera transmis au notaire pour la signature d'une promesse de vente (avec versement d'un dépôt de garantie égal à 5% du prix de vente pour les acquéreurs non-locataires de MonLogement27).

VI – CLASSEMENT DES OFFRES D'ACHAT PARVENUES DANS LE DELAI LEGAL

Les offres d'achat seront adressées soit par Courriel à ventes@monlogement27.fr, soit par lettre recommandée avec AR au siège social de ML27 (Evreux : 10 Bd Georges Chauvin), ou par remise en mains propres à l'accueil du siège contre récépissé.

La date de remise des offres sera constatée par tout moyen (date de réception du mail, date de réception de la lettre recommandée, récépissé ML27 pour tout document déposé à l'accueil du siège).

La date prise en compte pour le classement des offres correspond à la date de réception **du dossier complet**. En cas de document manquant, la date prise en compte sera la date de réception par mail ou par courrier de la dernière pièce manquante.

Un accusé de réception vous sera envoyé sous 72 heures ouvrées.



Registre de dépôts des offres

Il sera tenu sous fichier Excel et comportera :

- Un tableau de toutes les visites avec historique
- Un PV de carence des offres (les personnes dont les dossiers sont incomplets ou bien les personnes qui n'ont pas donné suite à leur première demande)
- Un PV d'ouverture des offres
- Un PV de classement des offres avec un prix validé par le Conseil d'Administration

Le classement des offres s'effectue selon la méthode de l'entonnoir.

1 - Offres d'achat au prix fixé ou supérieures au prix priment

NB : parmi ces offres, l'offre au dessus du prix ne prime pas par rapport à l'offre au prix.

2 – La qualité de l'acquéreur (rang de priorité) est le deuxième critère pour le classement des offres.

3- La date de remise de l'offre est le dernier critère permettant de partager les offres d'acquéreurs de même rang de priorité.

Le classement des offres d'achat supérieures ou égales au prix évalué

La vente est proposée à :

- 1) L'acheteur de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité prévu au III de l'article L.443-11 du CCH
- 2) Ou à l'acheteur qui le premier a formulé l'offre d'achat qui correspond ou qui est supérieure au prix évalué, si ces offres d'achat concernent des acheteurs de même rang de priorité.

Le classement des offres d'achat inférieures au prix évalué

MonLogement27 dispose de 4 options :

1) Vente du logement :

- à l'acheteur qui a formulé l'offre d'achat la plus proche du prix évalué. En présence d'offre d'achat d'un même montant, inférieures au prix évalué :
- à l'acheteur de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité prévu au III de l'article L.443-11,
- ou à l'acheteur qui le premier a formulé l'offre d'achat, si ces offres d'achat concernent des acheteurs de même rang de priorité.

2) Retrait du logement de la vente

3) Maintien en vente du logement après le délai de remise des offres

La vente peut être consentie, sans nouvelle procédure de publicité, au profit de tout acheteur **si l'offre d'achat est supérieure au prix des offres initialement reçues** dans ce délai de remise des offres

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

Si absence d'offre d'achat

MonLogement27 dispose de 2 options :

1. Vente du logement

MonLogement27 doit recommencer la procédure de vente et faire une nouvelle publicité. Il conviendra d'adapter, le cas échéant, le prix proposé et le délai de remise des offres (dans la limite réglementaire du délai minimum d'un mois).

2. Retrait du logement de la vente.

Comité d'éthique



Dès lors où l'acquéreur :

- Est salarié de MonLogement27 ou à des liens directs de parenté avec un salarié de MonLogement27 (ascendants et descendants, conjoints, partenaires pacsés ou concubins)
- Est dirigeant d'une société prestataire de MonLogement27
- A des liens de parenté directs avec un dirigeant d'une société prestataire de MonLogement27 (ascendants et descendants)



Un passage au Comité d'éthique avant l'établissement du classement des offres sera obligatoire.