



Guide de l'acquéreur

Avec Habitat 44
je deviens propriétaire



HABITAT44



DEVENIR PROPRIÉTAIRE

D'UN LOGEMENT SOCIAL

À Habitat 44, nous avons à cœur d'aider **les locataires qui souhaitent évoluer dans leur parcours résidentiel**, en mettant régulièrement en vente de nouveaux logements, sur l'ensemble du Département.

C'est le Conseil d'administration d'Habitat 44 qui détermine les groupes d'habitations à vendre pour vous permettre d'accéder à la propriété, **que vous soyez ou non locataire d'Habitat 44.**

Ce livret résume **les principales étapes de l'achat** d'un bien immobilier au cours desquelles nos chargés de missions vous accompagneront. Il vous permettra, également, de vous **familiariser avec le vocabulaire** de la copropriété afin d'y voir plus clair...

Nous sommes ravis de vous accompagner dans cette démarche et de vous compter, peut-être, parmi les nouveaux propriétaires des logements d'Habitat 44.

Le saviez-vous ?

Acheter un logement auprès d'Habitat 44, c'est bénéficier de nombreux avantages et d'un accompagnement personnalisé de la part d'un ou d'une chargée de Vente d'Habitat 44 tout au long de la procédure de la vente.

Retrouvez tous les biens à vendre sur notre site : www.habitat44.org
Rubrique : Devenir propriétaire «nos biens à vendre»



Sommaire

.....

Je souhaite acheter un logement auprès d'Habitat 44

I. Deux cas de figures possibles

1. Je suis locataire d'Habitat 44 et j'achète mon logement
2. Je suis locataire ou non d'Habitat 44 et j'achète un logement vacant

II. Les grandes étapes de l'achat

III. L'achat d'un logement en Bail Réel Solidaire

.....

Je suis devenu propriétaire

I. Être propriétaire d'un logement individuel

II. Être copropriétaire d'un logement collectif

1. Fonctionnement d'une copropriété
2. Mes charges en tant que copropriétaire
3. Quels travaux puis-je entreprendre dans mon logement en copropriété ?

Je souhaite acheter un logement auprès d'Habitat 44

Habitat 44 souhaite favoriser l'accès social à la propriété et la mobilité résidentielle, en mettant régulièrement de nouveaux logements à la vente.

Ces logements sont proposés, en priorité, aux locataires occupants.



1. Je suis locataire d'Habitat 44 et j'achète mon logement

Je peux acheter le logement que j'occupe si celui-ci est inscrit dans le plan de vente d'Habitat 44 et si je l'occupe depuis au moins 2 ans.

Mes avantages :

1. Un prix de vente attractif
2. Des frais de notaire réduits, pas de frais de négociation
3. La prise en charge par Habitat 44 de la totalité de la taxe foncière la 1ère année civile d'acquisition
4. Une garantie de rachat pendant 10 ans (sous certaines conditions)
5. Une garantie de relogement dans le parc d'Habitat 44 (sous certaines conditions)
6. Possibilité de financer jusqu'à 20% du prix de vente en prêt à taux 0 (PTZ), selon conditions de ressources

Liste des pièces à fournir pour mon dossier :



Une offre d'achat



Une pièce d'identité en cours de validité du ou des acquéreurs



Un accord de principe d'une banque pour le financement



Le livret de famille

Bon à savoir !

Mon conjoint, mes ascendants ou mes descendants peuvent prétendre également à l'achat du logement, s'ils respectent les conditions de ressources fixées par décret (selon avis d'imposition N-1 du ou des acquéreurs).

2. Je suis locataire ou non d'Habitat 44 et j'achète un logement vacant

L'achat d'un logement social est soumis à des conditions de plafonds de ressources fixés par décret.

Les dossiers des candidats acquéreurs sont classés selon un ordre de priorité fixé par la loi.

1. Les locataires de bailleurs sociaux du département et les gardiens d'immeuble
2. Les personnes physiques en dessous des plafonds de ressources
3. Les collectivités locales
4. Les personnes physiques au-dessus des plafonds de ressources.
5. Les personnes morales.

Liste des pièces à fournir pour mon dossier :



Une offre d'achat



Un accord de principe d'une banque pour le financement



L'avis d'échéance du mois en cours si je suis locataire d'un bailleur social



L'avis d'imposition de l'année N-1



Une pièce d'identité en cours de validité

Bon à savoir !

Dans le cadre de l'acquisition d'un logement vacant, le candidat retenu est celui qui est positionné dans le rang le plus élevé dans l'ordre de priorité ou si plusieurs candidats sont positionnés dans le même rang de priorité, c'est le candidat qui a formulé l'offre d'achat au prix demandé en premier qui signera la promesse de vente.

01

Mon offre d'achat est acceptée par Habitat 44.

Habitat 44 transmet mon dossier ainsi que les diagnostics réglementaires au notaire d'Habitat 44 en charge de la rédaction des actes.

Il est possible de faire appel à mon notaire sans supplément d'honoraire.

02

Signature d'une promesse de vente.

Au 1er rendez-vous, le notaire me remet l'ensemble des pièces obligatoires (diagnostics, règlement de copropriété pour un appartement, liste des travaux réalisés dans les 5 dernières années, etc...).

Je m'engage à verser au notaire, par virement, un dépôt de garantie, au plus tard 10 jours après la signature de la promesse de vente. Le montant est généralement compris **entre 1 500 euros et 3 000€** selon le prix de vente.

03

Droit de rétractation.

Je bénéficie d'un délai de 10 jours pour me rétracter à compter de l'envoi par le notaire de la promesse de vente

Je dispose d'un délai de 2 mois pour fournir à Habitat 44 ainsi qu'au notaire mon offre de prêt. Je me charge de démarcher les banques pour obtenir la meilleure offre.

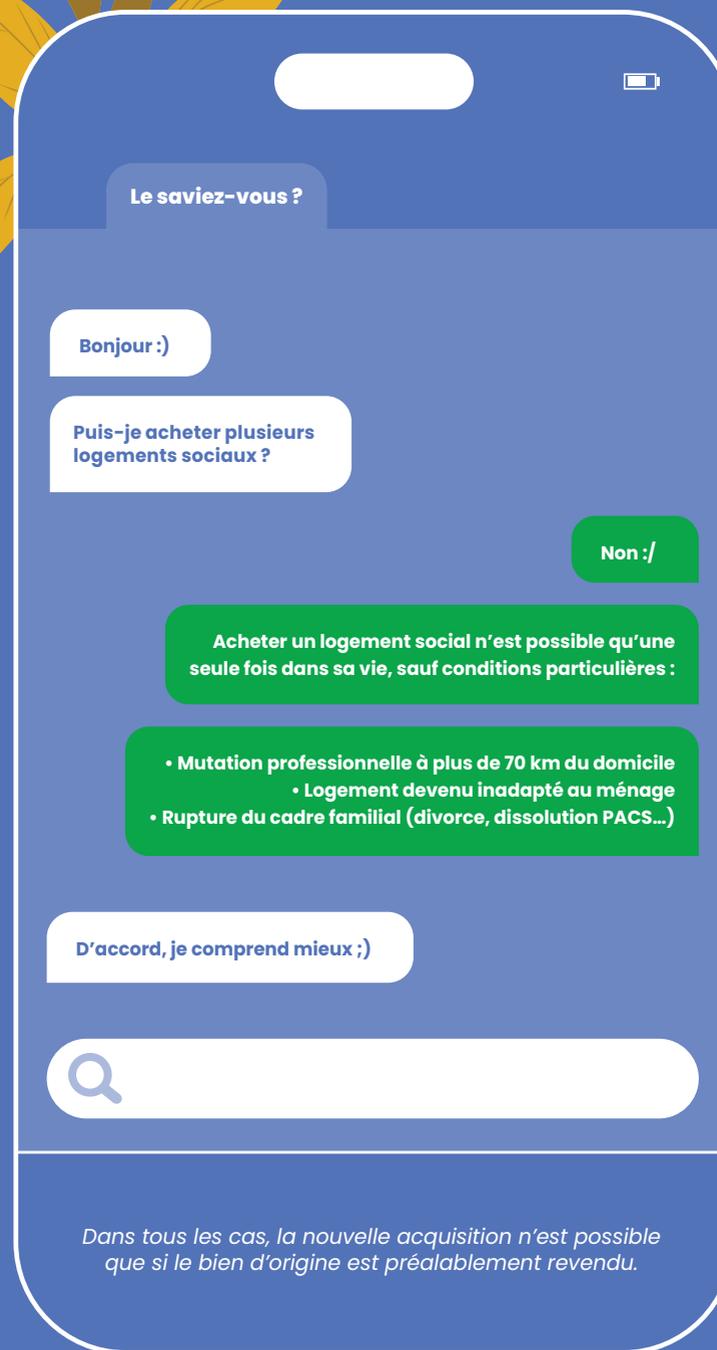
04

Signature de l'acte authentique.

Environ 3 mois après la signature de la promesse de vente, je dois me rendre à un second rendez-vous chez le notaire pour signer l'acte authentique. Je deviens alors propriétaire du logement et le notaire me remet les attestations de titre de propriété.

Bon à savoir !

Pour l'acquisition d'un appartement, il me sera demandé, le jour de la signature de l'acte authentique, un règlement proratisé des charges de copropriété et du fond de réserve travaux.



L'achat d'un logement en Bail Réel Solidaire (B.R.S)



Le principe

J'achète les murs en intégralité mais le foncier reste la propriété d'un O.F.S (Organisme de Foncier Solidaire)

Mes avantages :

- J'achète un logement à un prix inférieur à celui du marché
- Je peux financer une partie de l'acquisition en PTZ (Prêt à Taux Zéro)
- Mon patrimoine est transmissible à mes ayants droit comme une propriété classique sous conditions de ressources
- Je peux revendre mon logement à tout moment et à toute personne répondant aux mêmes critères d'éligibilité
- Je règle à la signature du contrat de réservation un dépôt de garantie modeste
- Je bénéficie d'un dispositif de sécurisation en cas de difficultés me garantissant un rachat par l'O.F.S. de mon logement et un relogement dans le parc social par Habitat 44 (sous conditions)
- Je contribue à un achat éthique et responsable

Mes obligations :

Le logement que j'achète doit être ma résidence principale

Je suis soumis à un plafond de ressources calculé sur l'année N-2 et/ou N-1 lors de la signature du contrat de réservation

Mon prix de revente est encadré et plafonné par l'O.F.S afin d'éviter la spéculation immobilière

Je signe un bail avec l'O.F.S pour la partie foncière et je paye mensuellement une redevance foncière

Attention !

Au moment où je prends possession de mon logement en BRS, **je ne dois pas ou plus être propriétaire d'un autre logement**, même mis en location.



Je suis devenu propriétaire.



Devenir propriétaire ou copropriétaire représente des changements par rapport à un statut de locataire. Avant de vous lancer à devenir propriétaire, nous vous expliquons tout.

I. Que signifie être propriétaire d'un logement individuel ?

Je prends en charge le coût de tous les travaux nécessaires à l'entretien intérieur et extérieur de mon logement.

Quels travaux puis-je entreprendre dans mon logement ?

- **En intérieur** : remplacer une ouverture, installer un poêle à bois, etc...
- **En extérieur** : des travaux d'agrandissement à condition d'obtenir les autorisations réglementaires (créer une nouvelle pièce, une terrasse, etc...).

II. Que signifie être copropriétaire d'un logement en collectif ?

J'achète un appartement dans un immeuble.

Acheter en copropriété signifie devenir propriétaire d'un ou plusieurs lots dites parties privatives dans un immeuble collectif. Chaque lot correspond à un **appartement**, une **cave**, une **place de stationnement**, un **box/garage**.

Je deviens, également, propriétaire d'une **quote-part** des parties communes de l'immeuble (toiture, murs, escaliers, couloirs, etc...) appelée «**tantièmes de copropriété**». Les tantièmes de copropriété est une unité de mesure qui identifie, pour chaque copropriétaire, sa proportion de participation aux votes et aux charges de copropriété.

Je paye mes charges de copropriété auprès d'un syndic de copropriété au début de chaque trimestre.



1. Comment fonctionne la copropriété ?

Le fonctionnement de la copropriété repose sur :

- **Le syndicat des copropriétaires** est composé de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble. Il vote toutes les décisions qui concernent la copropriété (budget prévisionnel, travaux...). Les décisions sont prises en assemblée générale. Le syndicat des copropriétaires se réunit en assemblée générale au moins une fois par an. C'est un organe décisionnel.

- **L'assemblée générale est le** lieu d'expression du syndicat des copropriétaires. C'est lors de cette assemblée que sont discutées et votées les décisions applicables pour l'ensemble des copropriétaires. Un ordre du jour est adressé préalablement à chaque assemblée générale, à tous les copropriétaires.

- **Le syndic de copropriété** administre la copropriété et exécute les décisions prises par l'assemblée générale. Il assure la gestion courante de l'immeuble et veille au respect du règlement de copropriété. Il établit chaque année un budget prévisionnel qu'il soumet au vote des copropriétaires lors de l'assemblée générale qui servira de base pour le calcul des appels de fonds trimestriels.

- **Le conseil syndical, composé de** copropriétaires élus, est un organe essentiel de la copropriété. Il assiste le syndic de copropriété dans sa gestion courante et contrôle la gestion lors de la vérification des comptes préalablement à chaque réunion d'assemblée générale.

- **Le règlement de copropriété** fixe les différentes catégories de charges auxquelles les copropriétaires doivent contribuer, en respectant les principes de répartition établis par les tantièmes. Il définit également les parties communes et privatives et précise leur usage. Il garantit les droits des copropriétaires



2. Mes charges en tant que copropriétaire

La copropriété fonctionne grâce aux **versements de provisions** effectués par les **copropriétaires**. Je reçois un appel de fonds trimestriel. Le paiement des charges est **obligatoire**. Le syndic de copropriété veille au recouvrement. **À défaut, sa responsabilité peut être engagée.**

Il y a 2 grandes catégories de charges :

- **Les charges courantes**

Elles correspondent au financement de l'administration de la copropriété (assurance, honoraires du syndic, etc) et de l'entretien des différents équipements (contrat d'entretien, ascenseurs, portail, abonnement électrique, etc.)

Le montant des charges est réparti selon l'utilité et les tantièmes prévus au règlement de copropriété attachés à chaque lot dont je suis propriétaire (logement, cave, parking, etc.)

- **Les charges exceptionnelles**

Elles correspondent aux appels de fonds exceptionnels votés lors de l'assemblée générale. Ils servent à couvrir notamment les éventuels travaux décidés en assemblée générale.





3. Quels travaux puis-je entreprendre dans mon logement ?

Je peux réaliser librement des travaux de rénovation, d'aménagement dans mon logement uniquement si les travaux n'impactent pas les parties communes de l'immeuble (murs porteurs, couloirs, chaudière collective, canalisation, garde-corps, etc....), ni les terrains (jardins, parcs...), ni l'aspect extérieur de l'immeuble.

Il est nécessaire de se référer au règlement de copropriété et de demander l'accord des copropriétaires dans certains cas.

Cas Pratique:

Puis-je remplacer ma porte palière ou des fenêtres ? ;)

Oui, à condition de demander l'autorisation, préalable, du syndic de copropriété.

Bon à savoir !

Quelles taxes vais-je devoir payer en tant que propriétaire ou copropriétaire ?

La taxe foncière sur les propriétés bâties exigible en octobre de chaque année.

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères dont l'exigibilité peut varier selon les communes.



Pour tous futurs acquéreurs

Promesse de vente

1er acte notarié signé entre le vendeur et l'acquéreur définissant les conditions de la vente (prix, modalités du financement, délai pour fournir l'offre de prêt, conditions suspensives, servitudes diverses, etc...). L'ensemble des diagnostics avant-vente sont annexés à l'acte.

Dépôt de garantie

A la signature de la promesse de vente, un acompte est versé par le futur acquéreur au notaire ; un délai de rétractation de 10 jours s'ouvre et permet à l'acquéreur de changer d'avis.

Acte authentique de vente

2ème acte notarié qui officialise la transaction immobilière entre Habitat 44 et l'acquéreur. Le nouveau propriétaire du logement reçoit le titre de propriété dans un délai d'environ 6 mois après la signature.

Pour les copropriétaires

Appels de fonds trimestriels

Sommes demandées aux copropriétaires afin de régler les charges, les travaux ou toute autre dépense nécessaire.

Quote-part

Proportion de participation aux votes et aux paiement des charges exprimée en tantièmes.

État descriptif de division

Annexe du règlement de copropriété listant les lots de copropriété ainsi que les tantièmes attachés.

Fonds de travaux

C'est une cotisation obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel, qui aura pour objet l'exécution des travaux à venir ayant un caractère d'utilité commun à l'ensemble des copropriétaires.

Notes

Vos contacts privilégiés

Deux chargés de vente vous accompagnent
tout au long de votre projet



Hervé Glotin

0607635664

hglotin@habitat44.org



Aurélie Moreul

0607874741

amoreul@habitat44.org



