



# CHARTRE de la vente



# Seqens

**a décidé d'inscrire la vente  
aux occupants au cœur de son plan  
stratégique de patrimoine.**

**Elle entend ainsi offrir aux locataires** qui le souhaitent, la possibilité d'accéder à la propriété, à des conditions adaptées à leurs capacités financières, tout en les accompagnant dans leur parcours résidentiel au travers notamment de dispositifs de sécurisation.

Cette politique s'inscrit dans le cadre des objectifs poursuivis par l'accord signé entre l'État et l'Union Sociale pour l'Habitat.

Le choix d'un programme mis en vente fait l'objet, au préalable, d'une étude de faisabilité approfondie.

**La volonté d'acquisition des locataires  
est également un élément déterminant.**



---

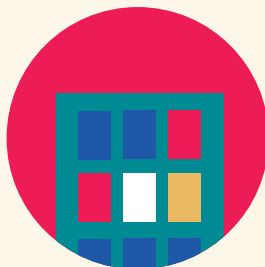
# Sommaire



1.

**Principes de la vente  
aux occupants**

p.04



2.

**Conditions de vente  
des logements vacants**

p.12



3.

**Ordres de priorité  
des candidats acquéreurs  
d'un logement vacant**

p.14



# PRINCIPES DE LA VENTE AUX OCCUPANTS

---

## POLITIQUE DE VENTE

Le Conseil d'Administration de Segens délibère tous les ans sur les orientations de sa politique de vente de logements.



# • Les logements et les bénéficiaires •



## LES LOGEMENTS ET LE PRIX

La vente peut porter sur les logements détenus depuis plus de 10 ans par la Société et répondant aux normes minimales d'habitabilité.

[Article R. 443-11 du CCH.](#)

Le prix est fixé librement par le bailleur vendeur. Seqens a fixé 3 niveaux de prix:

- **Prix privilégié** pour le locataire en place.
- **Prix intermédiaire** pour les locataires du parc de Seqens.
- **Prix extérieur** pour toutes les personnes hors parc Seqens.

## LES BÉNÉFICIAIRES

Les logements occupés peuvent être acquis par:

- Le locataire et/ou son conjoint (marié ou pacsé), s'il l'occupe depuis au moins 2 ans,
- Les ascendants ou descendants du locataire qui occupe le logement depuis au moins deux ans, s'ils ne dépassent pas 130% du plafond des ressources HLM (plafonds PLS).

## QUATRE POSSIBILITÉS

Les locataires occupants bénéficient du droit au maintien dans les lieux.

Ils ont le choix entre:

- Acquérir le logement qu'ils occupent.
- Acquérir un logement vacant dans la résidence.
- Faire acquérir, aux mêmes conditions proposées, un membre de leur famille, en fonction de leurs revenus.
- Rester locataire de leur logement.

# • La préparation de la vente •

## RÉUNION PUBLIQUE

Au cours de cette réunion organisée en début de processus, les modalités d'acquisition sont présentées aux locataires.

Sont conviés : les locataires, le commercialisateur, le Maire ou son représentant le cas échéant, ainsi que le futur Syndic.

## COMMERCIALISATION

Le commercialisateur remet à chaque locataire, lors d'un entretien individuel, une offre d'achat comportant le prix, la surface et le délai de validité.

## INFORMATIONS À COMMUNIQUER AUX FUTURS ACQUÉREURS

Seqens fournit à l'acquéreur préalablement à la vente :

- Le montant des charges locatives et/ou de copropriété des 2 dernières années.
- La liste des travaux réalisés les 5 dernières années sur les parties communes.
- Une liste de travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part

imputable à l'acquéreur.

- Un exemplaire de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété.
- Le montant prévisionnel de la taxe foncière.

## Documentation obligatoire annexée à la promesse de vente :

- Tous les diagnostics techniques obligatoires (amiante, gaz, électricité, etc...).
- Diagnostic Technique Global de l'immeuble.

## Pour les logements déjà en copropriété :

Article 54 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

- La copie du règlement de copropriété.
- Le carnet d'entretien de l'immeuble s'il a été établi.
- Les trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale.
- Le pré-état daté délivré par le syndic.



## • Les garanties •

**Seqens propose une triple garantie permettant de sécuriser les locataires accédant à la propriété :**

### **GARANTIE DE RACHAT**

**(offerte à tous les locataires Seqens et acquéreurs en dessous des plafonds de l'accèsion sociale)**

L'acquéreur bénéficie de la garantie de rachat de son logement sous réserve que le logement soit toujours occupé à titre de résidence principale. La garantie peut être mise en jeu, sur demande de l'acquéreur, ou, en cas de décès, sur demande de son conjoint ou de ses descendants directs occupant le logement au jour du décès, dans les dix ans à compter de la date d'achat du logement. La demande, adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, doit intervenir dans un délai d'un an suivant la survenance, pour le demandeur, de l'un des faits suivants :

- Perte d'emploi de l'acquéreur d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à Pôle emploi
- Rupture du cadre familial liée au décès de l'acquéreur, de son conjoint ou de l'un de ses descendants directs occupant le logement avec l'acquéreur, à son divorce ou à la rupture d'un pacte civil de solidarité ;

- Raison de santé entraînant une invalidité reconnue soit par la carte "mobilité inclusion" comportant la mention "invalidité" prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles, soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées mentionnée à l'article L. 146-9 du même code.

En cas de mise en jeu de cette garantie, Seqens, est tenu de racheter le logement à un prix inférieur à 80 % du prix de la vente initiale. Ce prix de rachat est également diminué de 1,5 % au plus par année écoulée entre la sixième et la dixième année suivant celle au cours de laquelle la vente initiale a eu lieu.

Ce prix est minoré, le cas échéant, des frais de réparation rendus nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage normal du logement ou de la vétusté de ses installations. Ces frais de réparation sont fixés sur la base du montant le moins élevé de trois devis à produire par l'organisme vendeur relatifs aux réparations à effectuer.

## GARANTIE DE RELOGEMENT

En cas de rachat de son logement par Seqens dans le cadre de la mise en jeu de la garantie de rachat.

La garantie de relogement peut être demandée, par lettre recommandée avec avis de réception, par l'accédant ou, en cas de décès, par son conjoint, dans les 10 ans qui suivent l'acquisition du logement.

La garantie de relogement consiste, à proposer à l'accédant ou, en cas de décès à son conjoint, trois offres écrites de relogement dans un logement locatif correspondant à ses besoins et à ses possibilités, dans un délai de trois mois à compter de la demande de mise en jeu de ladite garantie. Le bénéficiaire de la garantie



dispose d'un délai d'un mois à compter de la remise de la dernière offre pour exprimer son accord. À l'expiration de ce délai, la garantie cesse de s'appliquer s'il n'a pas accepté l'une des trois offres qui lui ont été proposées.

Cette garantie est accordée aux locataires Seqens.



## ASSURANCE REVENTE

Seqens propose systématiquement au candidat acquéreur de souscrire une assurance revente afin d'éviter toute moins-value dans un contexte éventuel de baisse des prix de l'immobilier.



# • Obligations légales •

## DISPOSITIONS ANTI-SPECULATIVES

Si l'acquéreur a bénéficié d'une décote sur son prix d'acquisition, toute revente ou location de ce logement à l'intérieur d'un délai de 5 ans est soumise à des clauses anti-spéculatives.

Article L.443-12-1 du CCH, modifié par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009.

## INTERDICTION D'ACHATS MULTIPLES

Il est interdit pour une même personne physique d'acquérir plus d'un logement social (occupé/vacant) auprès d'un organisme HLM, sous peine de nullité. Cette interdiction ne s'applique pas en cas de mutation professionnelle ou si le logement est devenu inadapté à la taille du ménage ou en cas de séparation, et à condition d'avoir revendu le précédent logement acquis.



# • Les acteurs de la vente •

Soucieuse de répondre au mieux aux attentes des locataires et des collectivités territoriales, Seqens s'est dotée en interne d'une Direction dédiée à la vente. Constituée de 6 personnes, cette Direction est un véritable relai entre tous les acteurs de la vente. Elle veille également à la publication des annonces sur notre site internet Seqens pour l'ensemble des logements vacants.



## SYNDIC

Seqens a également développé en interne une nouvelle activité de «gestion de copropriété», sous le nom de «Issyndic» en lien direct avec son métier principal de gestion locative.

Les copropriétaires et locataires bénéficient ainsi de la même qualité de service délivrée sur l'ensemble de notre parc.



## AUTRES ACTEURS DE LA VENTE :

Seqens a développé des partenariats avec différents intervenants: notaires, géomètres et diagnostiqueurs dont le professionnalisme, l'expérience et l'éthique garantissent le succès d'une accession à la propriété sécurisée.

## ACTION LOGEMENT

Action Logement propose des prêts pour l'acquisition dans l'ancien qui permettent à tout salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole, comptant au moins 10 collaborateurs, de financer une partie (30% maximum) de l'acquisition de sa résidence principale à un taux préférentiel. Le montant du prêt peut être compris, en fonction de la zone géographique, entre 7 000 et 25 000 euros. La durée du prêt est libre mais ne peut dépasser 20 ans.

## LE COMMERCIALISATEUR

Il est spécialisé dans le domaine de la vente HLM et assiste Seqens tout au long du processus de vente. Il accompagne nos acquéreurs dans la réussite de leur parcours résidentiel.

## PROJIMMO CONSEIL

Seqens a mis en place un partenariat avec Projimmo Conseil (ActionLogement) afin d'aider gracieusement les acquéreurs dans leurs démarches bancaires et dans leurs recherches de financements adaptés.

Projimmo conseil est un service gratuit qui accompagne les locataires dans leur projet :

- En étudiant toutes les possibilités financières (Prêt Action Logement, PAS, PTZ+...) auxquelles les locataires peuvent prétendre.
- En réalisant un plan de financement adapté et sécurisé.
- En sélectionnant des prêts compétitifs à des conditions privilégiées.





# CONDITIONS DE VENTE DES LOGEMENTS VACANTS

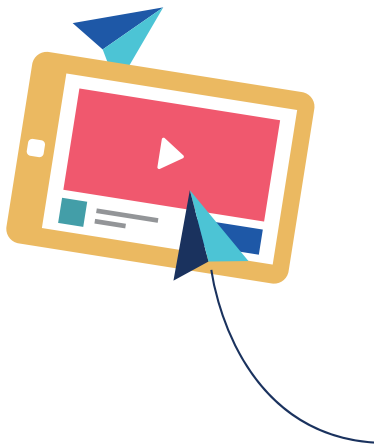


Les locataires sont informés par affichage et publication.

**Article R. 443-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.**

Les candidats à l'achat de ce logement, uniquement pour en faire leur résidence principale, doivent prendre contact avec le commercialisateur dont les coordonnées font partie de l'annonce affichée ou publiée afin de connaître la date et l'heure de la visite.

Les candidats à l'achat devront ensuite remettre au commercialisateur, en main-propre contre récépissé ou par voie postale ou par e-mail, un dossier complet avant une date butoir qui sera communiquée lors de la visite.



La liste des pièces devant constituer le dossier de candidature sera communiquée lors de la prise de rendez-vous ou lors de la visite. Une simulation financière éditée par un organisme de crédit fera impérativement partie du dossier et devra présenter un taux d'endettement inférieur à 33%.

Les candidats locataires Seqens devront être titulaires d'un bail et être à jour du paiement de leurs loyers et de leurs charges pour pouvoir candidater sur un logement vacant.



# ORDRE DE PRIORITÉ DES CANDIDATS ACQUÉREURS D'UN LOGEMENT VACANT

Si plusieurs dossiers de candidatures  
sont reçus pour un même logement :

**1**

Personnes physiques, sous plafond de ressources de l'accèsion sociale, **locataires d'un logement appartenant à Seqens dans le groupe immobilier** où est situé le logement vacant proposé à la vente.

**2**

Personnes physiques, sous plafond de ressources de l'accèsion sociale, **locataires d'un logement appartenant à Seqens sur la commune** où est situé le logement vacant proposé à la vente.

**3**

Personnes physiques, sous plafond de ressources de l'accèsion sociale, **locataires d'un logement appartenant à Seqens dans le département** où est situé le logement vacant proposé à la vente.

**4**

Personnes physiques, sous plafond de ressources de l'accèsion sociale, **locataires d'un logement appartenant à un autre bailleur social** dans le département où est situé le logement vacant proposé à la vente, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient.





**5**

Personnes physiques, sous plafond de ressources de l'accèsion sociale, locataires d'un logement appartenant à Seqens situé **dans les autres départements.**

---

**En cas de pluralité de candidats dans une des catégories précédemment mentionnées, la priorité sera donnée à celui dont la date de signature du bail est la plus ancienne.**

---

**6**

Personnes physiques sous plafond de ressources de l'accèsion sociale.

**7**

Collectivité locale ou organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre le logement vacant pendant au moins 15 ans à la disposition de personnes défavorisées.

**8**

Toute personne physique primo accédant sans condition de ressources.

**9**

Toute personne physique sans condition de ressources.

**Les candidats dont le dossier de candidature ne serait pas retenu et qui figurent dans les catégories 1. 2. et 3. seront prioritaires, dans ce même ordre, s'ils venaient à se porter acquéreurs d'un autre logement vacant.**

Toutes nos offres de logements à vendre figurent sur le site web [www.seqens.fr](http://www.seqens.fr)

L'ensemble des candidatures sont examinées selon les modalités de l'article D.443-12-1 du CCH.

# Suivez toute l'actualité...

...sur les réseaux sociaux



...sur  
internet

[www.seqens.fr](http://www.seqens.fr)