



Garantie de rachat et relogement

Des lors que l'acquéreur remplit les conditions de ressources, le vendeur offre une garantie de rachat et de relogement pendant 10 ans suivant son acquisition :

« Le Vendeur, offre à l'Acquéreur une garantie de rachat sous la condition que ses revenus ou, en cas de décès, ceux de son conjoint ou descendant, n'excèdent pas, à la date de mise en jeu des garanties, les plafonds de ressources maximum, majorés de 11%, fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés. Cette garantie de rachat peut se doubler si les conditions sont remplies d'une garantie de relogement.

La garantie de rachat peut être demandée, par lettre recommandée avec avis de réception, pendant un délai de dix ans suivant le transfert de propriété du logement, si, au jour de la demande, les conditions suivantes sont remplies :

a) Le logement est occupé à titre de résidence principale ;

b) La demande visant à bénéficier de la garantie de rachat est faite par l'acquéreur ou, en cas de décès de celui-ci, par ses descendants directs ou son conjoint occupant le logement au jour du décès.

c) Les revenus de l'Acquéreur ou, en cas de décès, de son conjoint ou à défaut de conjoint de l'un au moins de ses descendants directs occupant le logement au jour du décès, n'excèdent pas les plafonds de ressources maximum, majorés de onze pour cent (11%), fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Si la garantie de rachat est mise en œuvre par l'Acquéreur, le Vendeur, ou toute personne morale avec laquelle le Vendeur aura conclu une convention à cet effet, sera tenu de racheter le logement à un prix qui ne pourra être inférieur à 80 % du prix de la vente initiale. Toutefois, ce prix de rachat pourra être diminué de 1,5 % au plus par année écoulée entre la huitième et dixième année suivant celle au cours de laquelle la vente initiale est intervenue.

Ce prix pourra, en outre, être minoré des frais des réparations rendues 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 seront fixés sur la base du montant le moins élevé des trois devis à produire par le Vendeur et relatifs aux réparations à effectuer.

d) la mise en jeu de la garantie de rachat ne peut être demandée, sous réserve des conditions

ci-dessus que dans un délai d'un an suivant la survenance de l'un des faits suivants :

1° Perte d'emploi de l'acquéreur d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à Pôle emploi ;

2° 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 ;

3° 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.

La garantie de relogement pourra être demandée, par lettre recommandée avec avis de réception, par l'Acquéreur ou, en cas de décès, par son conjoint, dans les dix ans qui suivent le transfert de propriété du logement.

Cette garantie de relogement sera offerte à l'Acquéreur selon les deux hypothèses visées ci après à la condition que les revenus de l'Acquéreur ou, en cas de décès, de son conjoint, n'excèdent pas les plafonds de ressources maximum, fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 du Code de la construction et de l'habitation.

1°) Le logement devra avoir fait l'objet de la mise en œuvre de la garantie de rachat offerte par le Vendeur au moment où est effectuée la demande de bénéfice de la garantie de relogement.

2°) A défaut de faire jouer la garantie de rachat l'Acquéreur devra pour bénéficier de la garantie de relogement répondre aux conditions cumulatives suivantes :

a) Le logement est occupé à titre de résidence principale ;

b) Le logement devra avoir fait l'objet d'une promesse de vente à un tiers au moment où est effectuée la demande de bénéfice de la garantie de relogement ;

c) La mise en jeu de la garantie de relogement est demandée, par lettre recommandée avec avis de réception, par l'Acquéreur ou, en cas de décès, par son conjoint dans les dix ans qui suivent la présente vente et dans un délai d'un an suivant la survenance de l'un des faits suivants :

1° Perte d'emploi de l'acquéreur d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à Pôle emploi ;

2° 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 ;

3° 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. »