



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 46150

Texte de la question

Mme Chantal Bourragué attire l'attention de Mme la ministre du logement sur la vente par les organismes HLM de logements locatifs construits ou acquis depuis plus de dix ans. Par les dispositions de l'article L 443-11 du CCH le législateur a souhaité favoriser l'accession à la propriété du locataire HLM ou de sa famille. L'arrêté du 26 juillet 2007 précisant que les ménages ascendants ou descendants de locataires doivent justifier de ressources inférieures ou égales aux plafonds PLS mentionnés au 1er alinéa de l'article R. 331-12 du CCH, elle s'interroge sur les possibilités de vendre lesdits logements d'une part aux ménages composés d'un couple marié sous le régime de la séparation des biens et d'autre part aux ménages composés de deux personnes liées par un pacte civil de solidarité.

Texte de la réponse

L'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation relatif à la vente des logements appartenant aux organismes d'HLM prévoit qu'à la demande du locataire, le logement peut être vendu à son conjoint ou, en fonction de leurs ressources, à ses ascendants ou descendants. L'arrêté du 26 juillet 2007, relatif aux plafonds de ressources applicables aux ascendants ou descendants de ménages locataires qui acquièrent un logement locatif auprès d'un organisme d'HLM ou d'une société d'économie mixte (SEM) ayant pour objet statutaire la réalisation de logements, prévoit le niveau des ressources qui ne peut être dépassé par les ménages ascendants ou descendants et est applicable quelle que soit la situation matrimoniale des conjoints. L'article 2 de cet arrêté prévoit les conditions d'appréciation des ressources à prendre en considération en tenant compte des revenus fiscaux de référence des personnes composant le ménage. Le régime matrimonial du ménage est alors sans effet sur l'appréciation des ressources. Lorsqu'un ménage est marié sous le régime de la séparation de biens ou lié par un pacte civil de solidarité, chaque conjoint est propriétaire exclusif des salaires et gains de son travail et des revenus de ses biens ; le conjoint qui achète un logement à son nom devient donc le propriétaire en propre de ce bien, quel que soit le mode de financement et même si l'autre conjoint apporte une contribution financière ; c'est cependant la somme des revenus du ménage qui sera prise en compte pour apprécier la recevabilité de la demande. Il est cependant fréquent que des époux mariés sous le régime de la séparation de biens achètent des biens en commun notamment lorsqu'il s'agit du logement familial. Dans une telle hypothèse, l'acquisition de ce bien peut être réalisée dans les conditions prévues par l'arrêté du 26 juillet 2007 précité et est alors soumise au régime de l'indivision en proportion de chaque quote-part.

Données clés

Auteur : [Mme Chantal Bourragué](#)

Circonscription : Gironde (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 46150

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 avril 2009, page 3220

Réponse publiée le : 19 avril 2011, page 4018