



RÉFÉRENTIEL POUR UNE REVENTE RÉELLEMENT SOLIDAIRE



**LA COOP
FONCIÈRE**
réellement SOLIDAIRE

LA COOP FONCIÈRE, OFS RÉELLEMENT SOLIDAIRE, SOUHAITE S'ASSURER QUE SES PROPRIÉTAIRES EN BRS BÉNÉFICIENT D'UN SERVICE DE QUALITÉ LORS DE LA REVENTE DE LEURS LOGEMENTS.

Le présent Référentiel définit un socle de service et qualité que les vendeurs sont en droit d'attendre de prestataires et que les prestataires référencés par La Coop Foncière s'engagent à mettre en œuvre. **Tout prestataire peut demander à La Coop Foncière de se faire référencer** en prenant l'engagement de respecter le présent Référentiel auprès des propriétaires en BRS sociétaires de La Coop Foncière.

Le présent référentiel est issu du travail engagé par La Coop Foncière avec ses sociétaires propriétaires réunis au sein du Comité des propriétaires et avec des professionnels. Loin d'être un idéal inatteignable, il vise à formaliser ce que nous pensons collectivement être un accompagnement de qualité.

Le terme « intermédiaire » ou « prestataire » désigne tout.e professionnel.le de l'immobilier qui proposera un mandat de commercialisation à un vendeur.

Le « vendeur » ou « propriétaire » désigne la ou les personne.s détentrice.s des droits réels sur un logement en BRS et cherchant à céder ses ou leurs droits dans le respect des clauses du Bail Réel Solidaire.

Le « prospect » ou « acquéreur » désigne la ou les personne.s candidate.s à l'acquisition des droits réels dans le respect des clauses du Bail Réel Solidaire.

LES ENGAGEMENTS DES INTERMÉDIAIRES

ACTIONS PRÉALABLES À LA MISE EN VENTE

- **Assurer une visite du bien à vendre**, sous 6 jours ouvrés après la sollicitation de l'acquéreur. Cette visite doit faire l'objet d'un compte rendu qui pourra être partagé à La Coop Foncière.
- **Proposer un mandat sous 3 jours ouvrés** après la visite. La Coop Foncière recommande un mandat exclusif d'une durée minimale de 3 mois mais le vendeur pourra refuser l'exclusivité.
- **Les frais de commercialisation** ne peuvent excéder 4,5 % du prix de cession du bien.
- **S'assurer que le vendeur a bien informé l'OFS de la cession**, que le prix respecte le plafond de revente et que le droit de préemption de l'OFS a été levé.
- **Accompagner le vendeur dans la constitution de son dossier de vente :**
 - Documents relatifs à la copropriété
 - Diagnostics techniques réglementaires
 - Documents fiscauxL'offre de prix recommandée au vendeur tiendra compte des conclusions des diagnostics techniques réalisés, notamment des éventuels travaux de mise en conformité à prévoir.

MISE EN VENTE DU BIEN

- **Mettre en ligne l'offre sous 3 jours ouvrés** à compter de la complétude du dossier de vente. La mise en ligne doit être faite sur des sites grand public qui assurent une visibilité suffisante de l'offre : SeLoger, LeBonCoin ou tout autre site. Le prestataire s'engage à accompagner le vendeur dans la mise en valeur de son bien en vue de réaliser les photographies pour les annonces et les visites. Les annonces devront spécifier que le bien est éligible aux personnes sous plafond de ressources et/ou en BRS.

- **Informé hebdomadairement le vendeur** sur les contacts reçus. En l'absence de contact au terme d'un délai de 30 jours calendaires, le prestataire préconisera les ajustements nécessaires sur l'annonce et le prix.
- **Valider la solvabilité du prospect**, de son éligibilité et de sa bonne information sur le BRS avant de procéder à une visite du logement. Proposer un entretien téléphonique ou visio avec le prospect.
- **Organiser les visites du logement en lien avec le vendeur**, une présence du prestataire est essentielle pour assurer une visite de qualité et la bonne information du prospect.

ACCOMPAGNER LA CESSION DES DROITS

- **Informé et sensibiliser l'acquéreur aux spécificités du Bail Réel Solidaire**, en s'assurant de sa bonne compréhension du dispositif, de ses droits et obligations.

- **Produire l'offre préalable de cession en lien avec La Coop Foncière** en respectant le modèle d'offre spécifique, et superviser sa signature par les deux parties.
- **Soumettre à La Coop Foncière**, via la plateforme mise à disposition, l'ensemble des documents justificatifs utiles à établir l'agrément.
- **Conseiller l'acquéreur dès l'acceptation de l'offre**, dans ses démarches pour son financement, le recours à un courtier restant à sa discrétion.
- **Organiser une visite préalable** à la signature de l'acte authentique
- **Accompagner les parties** jusqu'à la signature de l'acte de cession chez le notaire

La mission doit pouvoir être réalisée sous 3 mois entre la signature du mandat et la signature d'une offre préalable de cession par le vendeur. A défaut, le prestataire s'engage à proposer des ajustements dans sa mise en visibilité de l'offre.

Le prestataire s'engage à informer La Coop Foncière de l'avancement de la prestation et des éventuelles difficultés rencontrées, a minima deux fois par mois.

En signant le présent Référentiel, le prestataire s'engage à respecter l'ensemble des principes et bonnes pratiques définis pour accompagner les bénéficiaires de La Coop Foncière dans la revente de leur logement.

En cas de manquements répétés aux engagements de la charte, **La Coop Foncière se réserve le droit de retirer le prestataire de la liste** des prestataires référencés.