



Vente HLM et application différée du régime de la copropriété

(Loi ELAN n° 2018-1021 du 23.11.18 : JO du 24.11.18 / Ord. n° 2019-418 du 7.5.19 : JO du 8.5.19)

La loi ELAN a habilité le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance les mesures permettant « l'inclusion dans un contrat de vente par un organisme d'habitations à loyer modéré à une personne physique d'un logement situé dans un immeuble destiné à être soumis au statut de la copropriété, d'une clause permettant de différer le transfert de propriété de la quote-part de parties communes à l'acquéreur jusqu'à l'expiration d'une période ne pouvant excéder dix ans à compter de la première de ces ventes intervenues dans cet immeuble, en prévoyant la possibilité d'une décote du prix de vente » (loi du 23.11.18 : art. 88, IV).

Pris en application de cette disposition, l'ordonnance du 7 mai 2019 instaure cette possibilité de différer le transfert de la propriété de la quote-part de parties communes à l'acquéreur. La loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sera applicable qu'à l'issue d'une période transitoire (maximum 10 ans).

Cet outil supplémentaire et facultatif est mis à la disposition des organismes HLM dans le cadre de leur politique de vente de logements sociaux. Il permet au futur acquéreur d'un logement social de se familiariser avec le régime juridique de la copropriété.

L'ordonnance définit les droits et obligations des parties durant cette période de différé, ainsi que les conditions dans lesquelles l'acquéreur participe au paiement des charges d'entretien et de fonctionnement des parties communes.

Ces mesures entrent en vigueur à compter du 1er janvier 2020 (ord. : art. 4).

Un décret (à paraître) fixera les modalités d'application de cette ordonnance.

Régime applicable pendant la période transitoire

(ord. : art. 2 / CCH : L. 443-15-5-1)

Le contrat de vente conclu entre un organisme HLM et une personne physique et portant sur un logement situé dans un immeuble destiné à être soumis au statut de la copropriété peut prévoir un transfert différé de la propriété de la quote-part des parties communes attachée à un ou plusieurs lots objets de la vente.

Durée du différé : la période transitoire ne peut excéder une durée de dix ans à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente du premier lot de l'immeuble. La date du transfert de la propriété de la quote-part des parties communes doit être mentionnée dans le contrat de vente.

Régime applicable : les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 relatives au statut de la copropriété ne seront applicables à l'immeuble qu'à compter de la date prévue pour le transfert de la quote-part de parties communes du premier lot vendu (CCH : L. 443-15-5-1).

Toutefois, certaines dispositions relatives au statut de la copropriété demeurent applicables dès la conclusion de la vente (loi du 10.7.65 : art. 8 et 46 / CCH : L. 721-2). Il s'agit des dispositions concernant :

- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ;
- la mention de la superficie de la partie privative du lot dans le contrat de vente.

En cas de revente (CCH : L. 443-15-5-6) : les dispositions encadrant l'application différée du statut de la copropriété s'appliquent aux propriétaires successifs du bien, que la cession soit réalisée à titre gratuit ou onéreux, volontaire ou forcée.

Les obligations de l'organisme HLM pendant la période transitoire

(ord. : art. 2 / CCH : L. 443-15-5-3)

Pendant la période transitoire, l'organisme HLM est tenu de :

- entretenir et de veiller à la conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs ;
- prendre en charge les dépenses nécessaires à leur entretien, leur conservation et, le cas échéant, leur amélioration ;
- ne pas porter atteinte à la valeur ou aux conditions de jouissance des parties communes et de celles de chacun des lots, dans le respect du règlement de copropriété ;
- faire une présentation annuelle, à l'ensemble des acquéreurs, de la gestion des parties communes et éléments d'équipements communs et des travaux qu'il envisage de réaliser ainsi que de leur coût prévisionnel.

La gestion des parties communes de l'immeuble ne pourra pas non plus faire l'objet d'une Association syndicale libre (ASL) ou d'une Association foncières urbaine libre (AFUL).

La participation de l'acquéreur aux charges

(ord. : art. 2 / CH : L. 443-15-5-5, L. 443-15-5-8)

Jusqu'à ce qu'il devienne propriétaire de la quote-part de parties communes afférente à son lot, l'acquéreur bénéficie d'un droit d'usage réel des parties communes et des équipements communs de l'immeuble.

A ce titre, il verse à l'organisme vendeur une contribution aux charges en contrepartie :

- des services rendus liés à leur usage ;
- des dépenses relatives à leur entretien courant et menues réparations ;
- des services rendus liés à l'usage des différents éléments du logement y compris dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat.

Un décret (à paraître) précisera la liste des charges auxquelles l'acquéreur devra contribuer, ainsi que leurs modalités de paiement.

Les obligations de l'acquéreur

(ord. : art. 2 / CCH : L.443-15-5-4)

L'acquéreur ne peut pas s'opposer à l'exécution de travaux par l'organisme HLM, même à l'intérieur de son logement :

- s'ils sont nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants ;
- s'ils permettent d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité et de sécurité et d'équipements (loi n°67-561 du 12.7.67 : art. 1^{er}) ;

- s'ils sont rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique notifié à l'organisme HLM.

Toutefois, ces travaux ne doivent pas porter atteinte de manière durable à l'affectation, la consistance ou la jouissance du logement.

S'ils occasionnent pour l'acquéreur un préjudice lié à un trouble de jouissance grave, temporaire ou non, ou à des dégradations, il est en droit de solliciter une indemnisation auprès de l'organisme HLM.

Lorsque les travaux nécessitent un accès au logement, ils doivent être notifiés à l'acquéreur au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Modalités du transfert de propriété et constitution du syndicat des copropriétaires

(ord. : art. 2)

L'organisme HLM fait constater le transfert de propriété de la quote-part des parties communes par acte authentique. Cet acte donne lieu à publication au service chargé de la publicité foncière.

A compter du transfert, le syndicat des copropriétaires doit être constitué et l'assemblée générale des copropriétaires doit être mise en place à l'initiative de l'organisme HLM. Les obligations liées à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires s'appliquent (CCH : L. 711-2).

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux