

**JURIDIQUE**

**Vente de logements « HLM »  
à des particuliers  
+  
loyers dérogatoires et « surloyers »**

**Frédéric ZUMBIEHL**

**Points clefs :**

- Une ordonnance du 7 mai 2019, pris en application de la loi ELAN, permet aux organismes HLM de vendre un logement à un particulier tout en différant dans le temps l'application du statut de la copropriété
- Jusqu'au transfert officiel à l'acquéreur de la propriété de la quote-part des parties communes afférentes au lot acquis, l'acquéreur doit une contribution aux dépenses d'entretien courant de la copropriété (à préciser par décret) mais ne participe aux autres dépenses de copropriété
- Pendant ce même laps de temps, l'organisme HLM gère seul l'immeuble. Il décide seul des travaux à réaliser, tout en s'interdisant de porter atteinte de manière durable aux modalités de jouissance des parties communes ou du logement acquis
- Une ordonnance du 15 mai 2019, prévue par la loi ELAN, permet à des bailleurs sociaux d'instaurer une politique de loyers dérogatoires à titre expérimental (ils peuvent appliquer des baisses de loyers de relocations au bénéfice de nouveaux locataires aux ressources très modestes et, parallèlement, dépasser les loyers plafonds des conventions APL en cours pour d'autres locataires entrants)

## **I) Vente de logements HLM à des particuliers et application différée du statut de la copropriété**

La vente de logements sociaux est conçue comme un outil pour renforcer la mixité sociale et développer l'accès à la propriété, tout en dégageant des nouveaux financements pour les « organismes HLM ».

L'article 88, IV de la loi ELAN du 23 novembre 2018 a autorisé le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance les mesures visant à « *permettre, à compter du 1er janvier 2020, 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* ».

**L'ordonnance n° 2019-418 du 7 mai 2019 relative à la vente de logements appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré à des personnes physiques avec application différée du statut de la copropriété vient d'être publiée au JO du 8 mai 2019.**

Comme l'indique le rapport publié en même temps que l'ordonnance, en permettant de différer l'application du statut de la copropriété, l'objectif du Gouvernement est d'organiser une transition douce du statut de locataire au statut de copropriétaire. Il s'agit notamment d'éviter une augmentation brutale des charges liées à la propriété (les charges de copropriété sont plus élevées que les charges locatives).

*Ainsi, « ce dispositif destiné à favoriser l'accès social à la propriété organise une transition de l'acquéreur vers celui de copropriétaire. Pendant cette période transitoire d'une durée maximale de dix ans, d'une part, l'acquéreur se familiarise avec le régime juridique de la copropriété, tout en échappant à certaines de ses contraintes, notamment financières, puisqu'il ne contribue pas au paiement des charges les plus importantes liées à la conservation de l'immeuble (ravalement, réfection de toiture, etc.) ; d'autre part, l'organisme HLM assure seul la gestion des parties communes de l'immeuble sans avoir à appliquer les règles relatives à la copropriété, qui peuvent être source de difficultés de gestion et de coûts supplémentaires pour lui. Il assume seul la charge financière des gros travaux de l'immeuble, et en contrepartie sa gestion est simplifiée. L'objectif recherché est, à terme, la vente de la totalité des logements de l'immeuble sans que l'organisme HLM ne soit un copropriétaire parmi les autres copropriétaires ».*

**L'ordonnance entrera le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Elle ne concerne que les ventes à des personnes physiques.**

Concrètement, le contrat de vente pourra « *prévoir un transfert différé de la propriété de la quote-part des parties communes attachée à un ou plusieurs lots objets de ce contrat de vente* ». Il ne s'agit que d'une possibilité.

La date de ce transfert devra alors être précisée (elle ne pourra se situer plus de dix ans après la date de signature de l'acte de vente du premier lot de l'immeuble).

A la date prévue, l'organisme HLM fera constater le transfert de la propriété de la quote-part de parties communes par acte authentique (publié à la publicité foncière), le syndicat des

copropriétaires étant alors constitué (futur article L.443-15-5-1 du Code de la construction et de l'habitation).

En attendant la création de la copropriété, l'acquéreur bénéficie d'un « *droit d'usage réel des parties communes et des équipements communs de l'immeuble* » (futur article L.443-15-5 du CCH »).

A ce titre, **l'acquéreur est redevable d'une contribution aux dépenses d'entretien courant des parties communes et de fonctionnement des équipements communs, à définir par décret.**

**En revanche, les travaux importants d'entretien, de conservation ou d'amélioration sont à la charge exclusive de l'organisme HLM. Ce dernier décide d'ailleurs seul des travaux.** Il lui est toutefois interdit de « *prendre de décision portant atteinte à la valeur ou aux conditions de jouissance des parties communes et de celles de chacun des lots* » et doit effectuer une « *présentation annuelle* » de sa gestion (futur article L.443-15-5-3 du CCH).

Par exception, certains travaux peuvent temporairement affecter la jouissance du logement acquis (par exemple, travaux de sécurité). Une indemnité peut alors être réclamée par l'acquéreur en cas de préjudice grave (futur article L.443-15-5-4 du CCH).

**Si la création de la copropriété est différée, un règlement de copropriété et un état descriptif de division doivent être rédigés dès la conclusion de la vente.**

Nous reproduisons ci-après le texte intégral de l'ordonnance du 7 mai 2019.

## **II) Possibilité d'instaurer une politique de loyers dérogatoires à titre expérimental et plafonnement du « surloyer » en cas d'acquisition de logements du parc privé occupés**

Trois autres textes d'application de la loi ELAN et relatifs aux « HLM » sont parus au journal officiel du 16 mai.

**L'ordonnance n° 2019-453 du 15 mai 2019, parue au JO du 16 mai, est relative « à l'expérimentation d'une politique des loyers prenant mieux en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social ».**

**Pendant cinq ans, les bailleurs sociaux volontaires pourront mettre en place une politique de loyers dérogatoires.** Ils pourront pratiquer des baisses de loyers de relocations substantielles lors de l'arrivée de nouveaux entrants aux conditions très modestes. « *Il s'agit ainsi de contribuer davantage aux sorties de l'hébergement d'urgence, au plan « Logement d'abord » et à l'objectif de mixité sociale prévu à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit de consacrer au moins 25 % des attributions réalisées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville à destination des demandeurs de logements sociaux les plus modestes* » (rapport associé à l'ordonnance).

Afin de maintenir un équilibre financier global, les organismes HLM pourront appliquer à d'autres locataires entrants des loyers plus élevés, supérieurs aux plafonds des conventions APL en cours.

Le cas échéant, un bilan annuel doit être adressé au préfet de département, lequel a la possibilité de mettre fin à l'expérimentation si ses objectifs ne sont pas atteints ou « *lorsque l'équilibre entre les minorations et les majorations (...) ne peut manifestement plus être atteint* » (article 2 de l'ordonnance).

Un décret du 15 mai 2019, paru au JO du 16 mai, précise qu'une fois informé par le préfet de son intention d'interrompre l'expérimentation, l'organisme à l'origine de la politique de loyers dérogatoires n'a qu'un mois pour présenter ses observations.

Enfin, l'ordonnance n° 2019-454 du 15 mai 2019 portant adaptation du mode de calcul du supplément de loyer de solidarité (SLS) instaure un plafonnement du SLS au bénéfice des locataires de logements acquis par un organisme HLM et nouvellement conventionnés.

Même si leurs revenus dépassent les plafonds pour l'attribution de logements sociaux, le SLS « est plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède, par mètre carré de surface habitable, un plafond fixé par décret [à paraître] qui tient compte des loyers moyens constatés dans la zone géographique concernée » (article premier de l'ordonnance).

\*\*\*

### **Ordonnance n° 2019-418 du 7 mai 2019 relative à la vente de logements appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré à des personnes physiques avec application différée du statut de la copropriété**

Le Président de la République,

Sur le rapport du Premier ministre et de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,

Vu la Constitution, notamment son article 38 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 721-2 et la section 2 du chapitre III du titre IV du livre IV ;

Vu le code de justice administrative, notamment son article R. 123-20 ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment le IV de son article 88 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 4 avril 2019 ;

Vu l'avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en date du 29 avril 2019 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu ;

Le conseil des ministres entendu,

Ordonne :

#### Article 1

Le code de la construction et de l'habitation est modifié conformément aux dispositions des articles 2 à 3 de la présente ordonnance.

#### Article 2

Après l'article L. 443-15-5, il est créé une sous-section 1 bis ainsi rédigée :

« Sous-section 1 bis

« Vente de logements à des personnes physiques avec application différée du statut de la copropriété

« Art. L. 443-15-5-1.-Le contrat de vente d'un logement situé dans un immeuble destiné à être soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis conclu entre un organisme d'habitations à loyer modéré et une personne physique peut prévoir un transfert différé de la propriété de la quote-part des parties communes attachée à un ou plusieurs lots objets de ce contrat de vente, qui ne peut excéder un délai de dix ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente du premier lot de l'immeuble. Le contrat de vente précise, notamment, la date de transfert de la propriété de la quote-part des parties communes.

« Par dérogation aux dispositions des articles 1er et 1-1 de la loi du 10 juillet 1965 mentionnée ci-dessus, l'immeuble au sein duquel sont vendus les logements est soumis aux dispositions de cette même loi à compter de la date prévue pour le transfert de propriété de la quote-part des parties communes.

« Toutefois, les dispositions des articles 8 et 46 de la loi du 10 juillet 1965 mentionnée ci-dessus, ainsi que les dispositions de l'article L. 721-2 relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division, sont applicables dès la conclusion de la vente.

« L'organisme d'habitations à loyer modéré fait constater le transfert de la propriété de la quote-part des parties communes par acte authentique. A compter de ce transfert, le syndicat des copropriétaires est constitué, l'assemblée générale des copropriétaires est mise en place à l'initiative de l'organisme et les dispositions de l'article L. 711-2 sont applicables.

« L'acte authentique constatant le transfert de propriété de la quote-part des parties communes donne lieu à publication au service chargé de la publicité foncière.

« Art. L. 443-15-5-2.-La date du transfert de propriété de la quote-part des parties communes afférente au premier lot s'impose aux ventes subséquentes de lots situés dans le même immeuble.

« Art. L. 443-15-5-3.-A compter de la vente et jusqu'à la date fixée en application du premier alinéa de l'article L. 443-15-5-1 :

« 1° L'organisme d'habitations à loyer modéré entretient les parties communes et les équipements communs et veille à leur conservation ;

« 2° Il supporte les dépenses nécessaires à l'entretien et la conservation des parties communes et des équipements communs et, le cas échéant, les dépenses afférentes à leur amélioration ;

« 3° Il ne peut prendre de décision portant atteinte à la valeur ou aux conditions de jouissance des parties communes et de celles de chacun des lots, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ;

« 4° Il fait une présentation annuelle, à l'ensemble des acquéreurs, de la gestion des parties communes et des équipements communs, des travaux qu'il envisage de réaliser sur ces mêmes parties et équipements et leur coût prévisionnel ;

« 5° Aucune association syndicale libre ni aucune association foncière urbaine libre ne peut être constituée aux fins de gérer les parties communes de l'immeuble.

« Art. L. 443-15-5-4.-Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance du logement n'en soient pas altérées de manière durable, l'acquéreur ne peut s'opposer à l'exécution par l'organisme d'habitations à loyer modéré, même à l'intérieur de son logement :

« 1° Des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants ou aux travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité et de sécurité et d'équipements définis par les dispositions prévues pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à

l'amélioration de l'habitat ;

« 2° Des travaux 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 d'habitations à loyer modéré.

« Les travaux entraînant un accès aux logements 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.

« Les acquéreurs qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité, qui est à la charge de l'organisme d'habitations à loyer modéré.

« Art. L. 443-15-5-5.-A compter de la vente, et jusqu'à ce qu'il devienne propriétaire de la quote-part des parties communes mentionnée à l'article L. 443-15-5-1, l'acquéreur bénéficie d'un droit d'usage réel des parties communes et des équipements communs de l'immeuble.

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

« 1° Des services rendus liés à l'usage des parties communes et des équipements communs ;

« 2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les parties communes et les équipements communs ;

« 3° 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.

« Art. L. 443-15-5-6.-La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente mentionnée à l'article L. 443-15-5-1 substitue de plein droit le cessionnaire dans les droits et obligations de l'acquéreur envers le vendeur. Ces dispositions s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

« Art. L. 443-15-5-7.-Les dispositions de la sous-section 1 de la présente section et de l'article L. 443-15-8 sont applicables au contrat de vente mentionné à l'article L. 443-15-5-1 sous réserve des dispositions particulières de la présente sous-section.

« Art. L. 443-15-5-8.-Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application de la présente sous-section, notamment la liste des charges auxquelles l'acquéreur contribue en contrepartie de l'usage des parties communes et les modalités de paiement de ces charges. »

### Article 3

I.-Au deuxième alinéa de l'article L. 443-15-2, après les mots : « de celles de l'article L. 443-14 », sont insérés les mots : « et de celles de la sous-section 1 bis ».

II.-Au premier alinéa de l'article L. 443-15-2-1, après les mots : « et L. 443-14-1 » sont insérés les mots : « et de celles de la sous-section 1 bis ».

III.-A l'article L. 443-15-2-2, les mots : « et L. 443-15 » sont remplacés par les mots : « , L. 443-15 et de la sous-section 1 bis ».

### Article 4

Les dispositions de la présente ordonnance entrent en vigueur le 1er janvier 2020.

### Article 5

Le Premier ministre, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les

---

collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au Journal officiel de la République française.

Fait le 7 mai 2019.

[FACEBOOK](#)

[TWITTER](#)

[LINKEDIN](#)

[UNPI.ORG](#)