

JURIDIQUE

Publication d'un décret du 26 novembre 2021 sur la vente de logements HLM

- Rappel : une ordonnance du 7 mai 2019 (autorisée par la loi ELAN) permet aux organismes HLM de vendre des logements avec une application différée du statut de la copropriété
- Le décret n°2021-1534 du 26 novembre 2021 apporte des précisions attendues concernant notamment :
 - la « contribution aux charges » exigée du futur copropriétaire ;
 - l'information à donner par l'organisme HLM au futur copropriétaire concernant la vie de l'immeuble.

Nous avons commenté de nouvelles dispositions, prises sur le fondement de la loi ELAN du 23 novembre 2018, et permettant la vente de logements appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré avec application différée du statut de la copropriété ([circulaire UNPI du 17 mai 2019](#))¹.

Rappelons qu'en cas de vente de logements « sociaux » avec application différée du statut de la copropriété (dix ans maximum après la vente du logement), l'organisme assume seul les travaux importants relatifs à l'immeuble (article L.443-15-5-3 du Code de la construction et de l'habitation), tandis que l'acquéreur doit une contribution aux charges de copropriété (article L443-15-5-5 du CCH).

La liste des charges auxquelles l'acquéreur doit contribuer vient d'être précisée par le décret n° 2021-1534 du 26 novembre 2021 pris pour l'application de 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 (publié au JO du 28 novembre 2021).

Le Gouvernement a ici repris la liste des charges récupérables auprès d'un locataire, qu'il s'agisse d'un locataire dans le parc privé ou d'un locataire en HLM (les listes étant identiques²). Seule a été retirée, logiquement, la partie relative aux équipements individuels.

De même, les précisions relatives à la façon dont doivent être prises en compte les dépenses de personnels ou liées à un contrat d'entreprise sont directement issues des textes existant sur les charges récupérables auprès d'un locataire.

Précisons ici que, même si le statut de la copropriété est différé, il est obligatoire de constituer un règlement de copropriété et un état descriptif de division dès la conclusion de la vente (article L. L443-15-5-1 du CCH). La clef de répartition des charges est donc connue dès la vente du logement HLM.

¹ https://unpi.org/files/2019-05-17_Vente_de_logements_HLM_loyers_derogatoires_et_surloyers.pdf

² Pour le secteur privé, la liste figure en annexe au décret n°87-713 du 26 août 1987.

En attendant de devenir véritablement copropriétaire, l'acquéreur participe ainsi aux charges comme s'il continuait à être locataire.

Le décret du 26 novembre 2021 prévoit que la contribution « *est réglée mensuellement à terme à échoir* ». Elle peut donner lieu à des provisions, qui doivent alors être régularisées de la même façon que les provisions de charges payées par un locataire (nouvel article R. 443-17-4 du CCH).

Comme c'est le cas aussi en matière de baux d'habitation, « *lorsque l'immeuble est équipé d'une installation centrale de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire et est muni des dispositifs d'individualisation des frais télé-relevables* », l'organisme HLM doit transmettre à l'acquéreur « *une évaluation de la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de son local privatif* » (nouvel article R. 443-17-5 du CCH).

Par exception, cette information peut être fournie lors des présentations annuelles (voir ci-après) lorsque les contributions aux charges ne donnent pas lieu à provisions.

L'acquéreur ne devenant copropriétaire qu'à une date différée par rapport à la vente, il ne participe nullement à des assemblées générales de copropriétaire. Mais l'article L.443-15-5-3 du CCH impose la « *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* ». Le décret du 26 novembre 2021 précise quelles sont les informations à fournir.

Plus largement, sur ce sujet, nous vous invitons à relire un article paru dans le numéro de décembre 2019 de *25 Millions de Propriétaires* : « *Vente de logement HLM. Opportunités à saisir !* »³.

³ <https://unpi.org/fr/1/131/863/Vente-de-logement-HLM-opportunités-a-saisir-!.html>