

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

LOGEMENT

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

NOR : LOGL2108019D

Publics concernés : organismes d'habitations à loyer modéré, personnes physiques.

Objet : décret 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.

Entrée en vigueur : le décret entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel de la République française.

Notice : ce décret précise la liste des charges auxquelles l'acquéreur d'un logement appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré avec application différée du statut de la copropriété contribue en contrepartie d'un droit d'usage réel sur les parties communes et les équipements communs de l'immeuble. Il détermine également les modalités de paiement de ces charges. Enfin, il précise les modalités de l'information des occupants d'immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation équipés de dispositifs d'individualisation de frais de chauffage, sur leur consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire et définit le contenu de la présentation annuelle faite aux acquéreurs par cet organisme.

Références : le décret est pris en 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. Il peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la transition écologique,

Vu la directive (UE)18/2002 du 11 décembre 2018 modifiant la directive 2012/27/UE relative à l'efficacité énergétique ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 443-15-5-1 à L. 443-15-5-8 ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

Vu l'avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en date du 21 mai 2021 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 24 juin 2021 ;

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

Décrète :

Art. 1^{er}. – Après l'article R. 443-17 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré 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. R. 443-17-1. – Au plus tard six mois avant le transfert de propriété de la quote-part des parties communes, l'organisme d'habitations à loyer modéré rappelle à l'acquéreur la date de ce transfert par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le notaire qui constate le transfert de propriété de la quote-part des parties communes notifie à l'acquéreur l'acte authentique constatant ce transfert. Les frais d'acte sont à la charge de l'organisme vendeur.

« Art. R. 443-17-2. – La liste des charges prévue à l'article L. 443-15-5-5 figure en annexe au présent article.

« *Art. R. 443-17-3. – I. –* Le coût des services mentionnés au 3° de l'article L. 443-15-5-5 inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ; ces dépenses d'encadrement sont exigibles à concurrence de 10 % de leur montant. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, l'organisme d'habitations à loyer modéré doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses imputables à l'acquéreur et les autres dépenses. Le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par l'organisme d'habitations à loyer modéré.

« Les dépenses de personnel correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales.

« Le remplacement d'éléments d'équipement commun n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût desdites réparations.

« *II. –* Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches.

« Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assume, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul cette tâche.

« Un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article.

« Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux premiers alinéas du présent II :

- « – le salaire en nature ;
- « – l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- « – les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- « – les indemnités de licenciement ;
- « – la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- « – la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- « – la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- « – la cotisation à la médecine du travail.

« *III. –* Lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité.

« Toutefois, les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées à l'alinéa précédent :

- « – le salaire en nature ;
- « – l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- « – les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- « – les indemnités de licenciement ;
- « – la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- « – la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- « – la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- « – la cotisation à la médecine du travail.

« *Art. R. 443-17-4. –* La contribution aux charges mentionnée à l'article L. 443-15-5-5 est réglée mensuellement à terme à échoir.

« Cette contribution peut donner lieu au versement de provisions et doit, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. La demande de provisions est justifiée par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation ou par le budget prévisionnel.

« Un mois avant cette régularisation, l'organisme d'habitations à loyer modéré communique à l'acquéreur le décompte par nature de charges ainsi que le mode de répartition entre les acquéreurs et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des acquéreurs. A la demande de l'acquéreur, l'organisme d'habitations à loyer modéré transmet également le récapitulatif des charges qui lui sont imputables par voie dématérialisée ou par voie postale.

« Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par l'acquéreur est effectué par douzième, s'il en fait la demande.

« Avant le transfert de la propriété de la quote-part de parties communes, l'organisme procède à un arrêté des comptes provisoire de l'immeuble pour l'année en cours, à la date du transfert, dans l'attente de l'arrêté annuel. La régularisation définitive des sommes restant dues par l'acquéreur à l'organisme et des sommes dûment justifiées dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place de l'acquéreur, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble.

« Art. R. 443-17-5. – 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 prévus à l'article L. 174-2, l'organisme d'habitations à loyer modéré transmet à l'acquéreur une évaluation de la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de son local privatif, selon les modalités prévues à l'article R. 174-12.

« Lorsque la contribution aux charges mentionnée à l'article L. 443-15-5-5 ne donne pas lieu au versement de provisions et ne fait pas l'objet d'une régularisation annuelle, l'information prévue à l'alinéa précédent est communiquée à l'acquéreur à l'occasion de la présentation annuelle prévue à l'article L. 443-15-5-3.

« Art. R. 443-17-6. – Pour l'application du 4° de l'article L. 443-15-5-3, l'organisme d'habitations à loyer modéré informe les acquéreurs :

« 1° Des principaux contrats qui permettent d'assurer la maintenance, le fonctionnement et l'administration des parties communes et des éléments d'équipement commun de l'immeuble ;

« 2° Des principales charges courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs pour l'année échue ;

« 3° Des travaux qu'il a réalisés sur les parties communes et les éléments d'équipement commun de l'immeuble lors de l'année échue et de ceux qu'il prévoit de réaliser durant l'année en cours.

« Au plus tard un an avant le transfert de propriété de la quote-part des parties communes, il informe l'acquéreur des travaux de conservation ou d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre dans les dix prochaines années, en joignant une évaluation du montant global de ces travaux. »

Art. 2. – La ministre de la transition écologique et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 26 novembre 2021.

JEAN CASTEX

Par le Premier ministre :

*La ministre déléguée
auprès de la ministre de la transition écologique,
chargée du logement,
EMMANUELLE WARGON*

*La ministre de la transition écologique,
BARBARA POMPILI*

ANNEXE

À L'ARTICLE R. 443-17-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

I. – Ascenseurs et monte-charges.

1. Dépenses d'électricité.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

Visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;

Examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;

Nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;

Dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;

Tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

De la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;

Des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;

Des balais du moteur et fusibles.

II. – Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des parties privatives et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des parties privatives ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le bailleur est astreint en application de l'article L. 1331-8 du code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

Nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;

Entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;

Graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;

Remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;

Entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;

Vérification et entretien des régulateurs de tirage ;

Réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;

Purge des points de chauffage ;

Frais de contrôles de combustion ;

Entretien des épurateurs de fumée ;

Opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage des chaufferies y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;

Conduite du chauffage ;

Frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;

Entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;

Contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;

Vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;

Nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;

Vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

Réparation de fuites sur raccords et joints ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;

Rodage des sièges de clapets ;

Menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;

Recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. – Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;

b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

IV. – Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation.

(Voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

Les allées, aires de stationnement et abords ;

Les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes ;

Les aires de jeux ;

Les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;

Entretien du matériel horticole ;

Remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardin et des équipements de jeux et grillages.

V. – Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisance ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

VI. – Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. Fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

VII. – Impositions et redevances.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.