

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

#### VILLE ET LOGEMENT

**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 : *LOGL1907111R*

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<sup>er</sup>

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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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.

EMMANUEL MACRON

Par le Président de la République :

*Le Premier ministre,*  
EDOUARD PHILIPPE

*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,*  
JULIEN DENORMANDIE

*La ministre de la cohésion des territoires  
et des relations avec les collectivités territoriales,*  
JACQUELINE GOURAULT