

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

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

#### VILLE ET LOGEMENT

#### **Rapport au Président de la République relatif à 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 : *LOGL1907111P*

Monsieur le Président de la République,

L'article 88 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a pour objet de faciliter la vente de logements sociaux, pour favoriser la mixité sociale et permettre aux bailleurs d'optimiser leur patrimoine et de développer des capacités de financement nouvelles.

Dans ce contexte, l'article 88 précité habilite le Gouvernement à prendre par ordonnance, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi, les mesures visant à développer la vente de logements sociaux et destinées à permettre l'inclusion dans un contrat de vente par un organisme d'habitations à loyer modéré (HLM) 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. Le dispositif proposé est un outil supplémentaire, facultatif, qui est mis à la disposition des organismes HLM dans le cadre de leur politique de vente de logements sociaux.

Ce dispositif destiné à favoriser l'accession sociale 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 prévoit les conditions de dérogation au statut de la copropriété, et détermine notamment les obligations de l'organisme HLM, les obligations de l'acquéreur, ainsi que ses droits et les conditions de sa contribution aux charges de l'immeuble. Ces obligations seront transmises lors des ventes éventuelles successives.

L'ordonnance précise que le transfert différé de la propriété des quotes-parts de parties communes intervient à une date commune pour l'ensemble des ventes.

Enfin, l'ordonnance prévoit que les dispositions de droit commun relatives à la vente des logements par les organismes HLM s'appliquent au dispositif.

Le dispositif s'appliquera à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 conformément à l'habilitation législative.

Tel est l'objet de la présente ordonnance que nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre profond respect.