



HAL
open science

Le droit de la copropriété des immeubles bâtis, une solution adaptée aux enjeux des bailleurs sociaux ?

Marie-Aline Verdier

► To cite this version:

Marie-Aline Verdier. Le droit de la copropriété des immeubles bâtis, une solution adaptée aux enjeux des bailleurs sociaux ?. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2020. dumas-03268727

HAL Id: dumas-03268727

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03268727v1>

Submitted on 23 Jun 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ECOLE SUPERIEURE DES GEOMETRES ET TOPOGRAPHES

MEMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLOME D'INGENIEUR CNAM

SPECIALITE : Géomètre et Topographe

par

Marie-Aline VERDIER

**Le droit de la copropriété des immeubles bâtis, une solution adaptée aux
enjeux des bailleurs sociaux ?**

Soutenu le 9 septembre 2020

JURY

Madame Maylis DESROUSSEAUX
Monsieur Benoît VALADIER
Madame Elisabeth BOTREL

Présidente du jury
Maître de stage
Enseignante référente

Remerciements

Ce travail de fins d'études est l'achèvement d'un parcours riche en apprentissage. Je tiens donc à remercier l'ensemble des personnes ayant contribué à la réalisation de ce mémoire en commençant par M. Philippe CAENEN ainsi que M. Benoit VALADIER pour m'avoir accueillie au sein de leur cabinet.

Je souhaite remercier plus particulièrement M. Benoit VALADIER ainsi que Mme Armelle RANNOU, mes maîtres de stage, pour le temps qu'ils m'ont accordé, les contacts qu'ils m'ont fournis pour que je puisse enrichir ce mémoire, leur disponibilité malgré le contexte particulier auquel nous avons dû faire face.

Je tiens à remercier également M. Sébastien LEYRIT pour son apprentissage pédagogique, pour son aide sur chacune des missions que j'ai eu à réaliser, pour ses conseils et sa bonne humeur.

J'adresse mes remerciements également à l'ensemble du personnel pour leur accueil et leurs conseils durant toute la durée de mon stage.

Je remercie également ma professeure référente Madame Elisabeth BOTREL pour m'avoir accompagnée dès le début lors de la rédaction de mon sujet et pour m'avoir suivie et conseillée durant toute la rédaction de mon mémoire.

Enfin, je remercie les membres de ma famille qui m'ont soutenu durant la réalisation de ce mémoire, avec une pensée toute particulière à mes grands-parents qui ont toujours été présents pour me motiver.

Liste des abréviations

AG : Assemblée Générale

AdCF = Assemblée des communautés de France

AJDA : Actualité juridique, droit administratif (revue)

AJDI : Actualité juridique, droit immobilier (revue)

Cass : Cour de cassation

CCH : Code de la construction et de l'habitation

CA : Cour d'Appel

C. civ : Code civil

Civ. : Chambre civile

CUS : Convention d'utilité sociale

DPU : Droit de préemption urbain

EDD : Etat descriptif de division

ELAN (loi) : Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

HLM : Habitation à loyer modéré

In. : dans

Instr. : Instruction

LGDJ : Librairie générale de droit et de jurisprudence

OLS : Organisme de logement social

ONV : Opérateur national des ventes

OPAC : Office public d'aménagement et de construction

OPH : Organisme public de l'habitat

QPC : Question prioritaire de constitutionnalité

Ord. : Ordonnance

RDI : Revue de droit immobilier

RLS : Réduction du loyer de solidarité

SA d'HLM : Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré

SEM : Société d'économie mixte

Spéc. : Spécialement

S. : Suivant

SRU (loi) : Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

USH : Union sociale pour l'habitat

VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement

VIR : Vente d'immeuble à rénover

ZAD : Zone d'aménagement différé

Table des matières

Remerciements	2
Liste des abréviations	3
Table des matières	4
Introduction	6
I LA MISE EN PLACE D'UNE COPROPRIETE DANS UN IMMEUBLE APPARTENANT A UN BAILLEUR SOCIAL : UN DEFI DE PLUS EN PLUS FREQUENT	9
I.1 UN TRANSFERT DE PROPRIETE PREALABLE AU STATUT DE LA COPROPRIETE	10
I.1.1 Les origines de la création de copropriété au sein du patrimoine d'un bailleur social : une multitude de cas	10
I.1.2 Un contexte favorable au transfert de propriété résultant de la loi ELAN	12
I.1.2.1 Un assouplissement de la procédure de vente HLM	13
I.1.2.2 La mise en place d'un nouvel OLS : la société de vente HLM	14
I.1.3 La copropriété : un choix et non une conséquence de la vente du patrimoine du bailleur social	17
I.1.3.1 La vente HLM subordonnée au respect de critères légaux	17
I.1.3.2 Les critères socio-économiques pris en compte par le bailleur social : choisir des logements attractifs pour assurer une pérennité à la future copropriété	18
I.1.3.3 Le critère lié au profil des acquéreurs : prévenir les difficultés de la copropriété	19
I.2 LA REDACTION DES DOCUMENTS DE COPROPRIETE : LA NECESSITE DE PRENDRE EN COMPTE LES SPECIFICITES APORTEES PAR LA PRESENCE DU BAILLEUR SOCIAL	20
I.2.1 La gestion en pleine propriété du patrimoine du bailleur social peu compatible avec le régime de la copropriété	20
I.2.2 Une réflexion indispensable sur la rédaction des documents de copropriété	22
I.2.2.1 L'Etat Descriptif de Division : la division de l'immeuble pour concilier la gestion du bailleur social avec le régime de la copropriété	23
I.2.2.2 Le règlement de copropriété : une liberté dans la définition des parties communes et privatives	28
I.2.2.3 Le règlement de copropriété : une spécialisation des charges définie par la loi	29
II LA GESTION DES COPROPRIETES ASSUREE PAR LE BAILLEUR SOCIAL COPROPRIETAIRE : UN ATOUT A MENER AVEC PRECAUTIONS	31
II.1 LES ENJEUX DU COPROPRIETAIRE-BAILLEUR SOCIAL : DES MOTIVATIONS POUR ASSURER LA GESTION DE COPROPRIETE	31
II.1.1 L'enjeu du maintien de la qualité de service rendu aux locataires et de maîtrise des charges de copropriété	32
II.1.2 Rassurer les collectivités sur la pérennité de la copropriété : mettre en place une politique d'accompagnement pour les futurs copropriétaires	33
II.2 LA FONCTION DE SYNDIC : UN CHOIX STRATEGIQUE DU BAILLEUR SOCIAL	34
II.2.1 La fonction de syndic assurée par le bailleur social : une opportunité favorisée par la loi	35
II.2.2 Le bailleur social non syndic : un intérêt à s'investir en tant que copropriétaire	39
II.3 LE BAILLEUR SOCIAL COPROPRIETAIRE : DIFFERENTS ROLES ET ACTIVITES A COMBINER	41
II.3.1 La mise en œuvre de l'activité de syndic par rapport à l'activité de gestion locative existante : une nécessité d'un service autonome	41
II.3.2 Différents rôles identifiables pour les copropriétaires : assurer la gestion courante sans perturber la gouvernance de la copropriété	43
II.4 COMBINER RENOVATION DU PARC DU BAILLEUR SOCIAL ET COPROPRIETE : UN RECOURS PROPICE A LA COPROPRIETE DIFFEREE ?	45
II.4.1 La copropriété différée : un nouvel outil mis en place par la loi ELAN	46
II.4.2 La copropriété différée : des bailleurs sociaux peu favorables	48
Conclusion	49
Bibliographie	53
Tables des annexes	59

Introduction

Depuis 2007, l'objectif de vente de logements sociaux a été fixé à 40 000 par an¹ par l'Etat. Cette volonté des pouvoirs publics de favoriser la vente de logements sociaux est présente depuis une quarantaine d'années avec une succession de lois en faveur de cette vente HLM². La loi n°65-556 du 10 juillet 1965³ est la première loi concernant la vente de logement social qui instaure un droit d'achat du logement par le locataire. De plus, cette volonté d'augmenter le nombre de ventes s'est concrétisée par des accords passés entre l'Etat et l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) notamment celui du 18 décembre 2007⁴ qui prévoit la vente de 40 000 logements sociaux.

Aujourd'hui, l'objectif des 40 000 ventes de logements sociaux par an fixé en 2007 est pourtant loin d'être atteint puisque « depuis 2008, la moyenne est de 7 052 ventes par an »⁵. Malgré une légère augmentation, l'objectif des 40 000 ventes n'est pas encore atteint mais cette volonté a été renouvelée par les pouvoirs publics avec la loi ELAN⁶ qui assouplit le régime des ventes HLM⁷. Seront écartées du développement les vente de logements intermédiaires⁸ pour se consacrer à la vente de logements sociaux. En effet, les

¹ FUCHS-CESSOT A., « Les paris de la loi ELAN en matière de logement social », AJDA janvier 2019, p. 100 et s. (Accord du 18 décembre 2007 entre l'Etat et l'Union sociale pour l'Habitat relatif aux parcours résidentiels des locataires et au développement de l'offre de logements sociaux)

² ROUX R., « La vente de logements HLM », La semaine Juridique Notariale et Immobilière, n°25, 23 juin 1995 : « Le droit d'achat de son logement par le locataire remonte à la loi n°65-556 du 10 juillet 1965, puis la loi n°83-953 du 2 novembre 1983 confie l'initiative de la vente à l'organisme et ajoute des conditions restrictives (ancienneté de l'immeuble, conditions d'occupation antérieures et futures de l'accédant, [...]), enfin la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 conserve l'initiative de vente à l'organisme mais sous réserve de l'accord du préfet. Avec la loi relative à l'habitat du 21 juillet 1994, le législateur consacre le droit du locataire de demander à acheter son logement et assouplit la législation en la matière. »

³ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, publié au JO le 11 juillet 1965

⁴ Accord entre l'USH et l'Etat relatif aux parcours résidentiels des locataires et au développement de l'offre de logements sociaux, 18 décembre 2007

⁵ FUCHS-CESSOT A., « Les paris de la loi ELAN en matière de logement social », AJDA janvier 2019, p. 100 et s. En effet, en 2016, il y avait 7 900 logements locatifs sociaux vendus, puis 7 700 en 2017, 8 700 en 2018 et enfin près de 10 000 en 2019. (Voir en ce sens : USH, « Chiffres-clés du logement social », Edition nationale 2016-2017-2018-2019)

⁶ Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dite ELAN, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, publié au JORF n°0272 le 24 novembre 2018, texte n°1

⁷ FUCHS-CESSOT A., « Les paris de la loi ELAN en matière de logement social », AJDA janvier 2019, p. 100 et s.

⁸ Art. L.302-16 du CCH : Cet article définit les logements intermédiaires, en précisant que les logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 du même code sont exclus. Les logements intermédiaires sont donc des logements qui font l'objet d'une aide de l'Etat pour une durée définie pendant laquelle ces logements doivent être occupés à titre de résidence principale.

logements intermédiaires sont soumis à un autre régime de vente⁹ basé sur une procédure « unique et simplifiée »¹⁰ depuis la loi ELAN qui ne sera pas exposée ici.

Malgré les lois successives ayant vocation à faciliter le recours à la vente HLM, le nombre de logements sociaux vendus augmente peu. Ce constat est le résultat de réticences aussi bien de la part des bailleurs sociaux que des collectivités. Ces dernières sont peu enclines à la vente HLM parce qu'elle fait diminuer le parc locatif social du territoire et parce qu'il y aura application corrélative du régime de la copropriété leur faisant craindre une augmentation du nombre de copropriétés dégradées¹¹. De plus, les bailleurs sociaux n'ont pas volonté à vendre car la vente d'un logement correspond à une seule rentrée d'argent contrairement au loyer qui constitue une ressource constante¹². Également, la progression de telles ventes engendre une augmentation du patrimoine en copropriété du bailleur social, et la copropriété est un régime auquel les bailleurs sociaux ne sont pas forcément préparés¹³.

Cependant, malgré ces différentes réticences, les bailleurs sociaux souhaitent vendre une partie de leur parc pour récupérer des ressources financières suite à la promulgation de la loi de finances de 2017 pour 2018. En effet, cette loi de finances a introduit une « réforme de l'APL et l'instauration de la réduction du loyer de solidarité [qui] ont créé les conditions d'une intensification des ventes HLM, facilitée par les dispositions de la loi ELAN »¹⁴. Pour compenser cette perte d'aides de l'Etat et assurer sa capacité d'autofinancement, le bailleur social est donc aujourd'hui amené à vendre une partie de son patrimoine. Or, en 2019, il y avait 4,6 millions de logements locatifs dont

⁹ Les logements intermédiaires sont soumis au même régime de vente qu'un élément du patrimoine immobilier d'un bailleur social autre que le logement, régime de vente différent de celui de la vente de logements sociaux. (Art. L.443-14 du CCH : « Toute décision d'aliénation d'un logement intermédiaire ou d'un élément du patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré autre que les logements est notifiée au représentant de l'Etat dans le département dans le délai d'un mois à compter de la date de l'acte la constatant. »)

¹⁰ LECOUEDIC G., « Quelle procédure pour la vente de locaux d'activité ou d'un terrain nu depuis la loi ELAN », Actualités Habitat, n°1110, 31 octobre 2019

¹¹ RAINALDI V., « Réseau des acteurs de l'habitat : vers un modèle français de vente de logements sociaux », Actualités Habitat, n°1115, 31 janvier 2020

¹² RAINALDI V., « Menaces sur le logement social et les politiques locales de l'habitat », Actualités Habitat n°1099, 30 avril 2019 : « "La vente c'est un fusil à un coup", dit Claire Delpech, responsable des politiques de l'habitat à l'AdCF. "Une fois vendus, les logements ne rapporteront plus de loyers aux bailleurs et ne permettront plus de satisfaire les besoins en logement dans la durée". »

¹³ DENORMANDIE J., Commission des Affaires Economiques, Assemblée nationale, 17 mai 2018, compte-rendu n°79, spéc. p.11 : « Pour beaucoup de bailleurs sociaux, gérer la copropriété est compliqué, ce n'est pas forcément leur métier. »

¹⁴ RAINALDI V., « Réseau des acteurs de l'habitat : vers un modèle français de vente de logements sociaux », Actualités Habitat, n°1115, 31 janvier 2020

84% collectifs¹⁵ ; ainsi plus les ventes de ces biens seront fréquentes, plus le régime de la copropriété se rencontrera dans le patrimoine du bailleur social. La copropriété se rencontrera d'autant plus que le bailleur social peut ne vendre qu'une partie des biens d'un immeuble.

En raison des dernières réformes, les bailleurs sociaux seront donc contraints à vendre davantage. Ainsi, par des mutations, certains de leurs logements seront soumis au régime de la copropriété. En effet, les bailleurs sociaux se retrouvent copropriétaires parce qu'il est peu fréquent qu'ils vendent l'intégralité des logements composant leurs immeubles. La vente de logements au sein d'un immeuble auparavant en pleine propriété du bailleur social conduit à la mise en place de la copropriété du fait d'une pluralité de propriétaires. En effet, la copropriété, régime soumis à la loi du 10 juillet 1965, est applicable en présence d'un « immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes »¹⁶. Dès lors que les conditions de la loi précitée sont remplies, il s'induit la mise en place de différents organes tels que le syndic de copropriété, organe d'exécution, l'assemblée générale (AG) des copropriétaires, organe décisionnaire et enfin le conseil syndical, organe facultatif et de contrôle du syndic. Ainsi, une organisation définie par la loi¹⁷ prend place au sein de la copropriété avec une imbrication des rôles de chacun des organes. Les décisions sont prises par les copropriétaires et exécutées par le syndic.

Le fondement même de la copropriété est la prise de décision collégiale au sein des AG par l'ensemble des copropriétaires, ce qui est à l'opposé de la gestion en autonomie du bailleur social. Dès lors se pose plus globalement la question de savoir si la copropriété constitue une solution adaptée aux enjeux des bailleurs sociaux ? Comme on peut s'en douter, la copropriété n'a pas été créée pour répondre aux enjeux des bailleurs sociaux telle que notamment la gestion autonome de leurs biens. En effet, le régime de la copropriété est en contradiction avec un mode de gestion en autonomie utilisé par les bailleurs sociaux car les décisions sont soumises à l'approbation de l'ensemble des copropriétaires. Pour autant, le régime de la copropriété s'applique de manière impérative lorsque certaines conditions sont vérifiées (comme cela a été indiqué). Dans ce cas, le véritable enjeu est de tenter d'adapter la copropriété aux besoins du bailleur social, ou plutôt que le bailleur social tente

¹⁵ USH, « Chiffres-clés du logement social », Edition nationale 2019

¹⁶ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, publié au JO le 11 juillet 1965, art. 1^{er}, version applicable au 1^{er} juin 2020 car l'article a été modifié par l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019

¹⁷ Idem

de s'adapter au régime de la copropriété et faire au mieux pour répondre à ses besoins malgré l'application d'un régime ne facilitant pas a priori la gestion. De ce fait, sont exclus du développement les ventes entre OLS (à l'exception de la vente à la société de vente HLM) car lorsqu'ils réalisent des ventes entre eux, ce ne sont que des ventes en bloc afin de ne pas complexifier les montages¹⁸ et par conséquent éviter le régime de la copropriété qui constitue un défi pour les bailleurs sociaux apportant de nombreuses contraintes.

Les bailleurs sociaux disposant de logements locatifs sociaux sont cités à l'article L.411-10 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) dont les principaux sont les organismes d'Habitation à Loyer Modéré (HLM) qui regroupent principalement les Sociétés Anonymes (SA) d'HLM¹⁹, les Offices Publics de l'Habitat²⁰ (OPH), les Sociétés anonymes Coopératives de Production (SCP) d'HLM²¹, les Sociétés Coopératives d'Intérêt Collectif (SCIC) d'HLM²² et les sociétés de vente HLM²³. De plus, il y a les Sociétés d'Economie Mixte (SEM) agréées en logement social²⁴. L'ensemble de ces bailleurs sociaux ont les mêmes prérogatives en matière de logement social, la différence réside dans le fait que les SEM ont des pouvoirs plus étendus mais en dehors du domaine du logement social. Sont donc exclus du développement les bailleurs privés ou les organismes d'intermédiation locatives, d'une part parce que ce ne sont pas des bailleurs sociaux tel que listés à l'article L.411-10 du CCH, et d'autre part surtout parce que la nécessité de vendre ne s'impose pas à ces derniers puisqu'ils ne sont pas soumis à la Réduction du Loyer de Solidarité²⁵ (RLS), élément déclencheur de l'accroissement du nombre de vente chez les bailleurs sociaux.

Les bailleurs sociaux se retrouvent confrontés au régime de la copropriété, situation qui pose question notamment concernant la compatibilité de leurs besoins avec la copropriété. Le régime de la copropriété s'impose aux bailleurs sociaux parce qu'ils sont contraints à vendre une partie de leur patrimoine suite à la RLS mais surtout parce qu'ils ne réalisent que des ventes partielles de leurs immeubles restant donc propriétaires d'une

¹⁸ Information commune d'après les entretiens avec E. VALLEIX-BOUCHEIX (Responsable Service Foncier, Auvergne Habitat, le 18/05/20), S. CHATAIN (Responsable Promotion et Gestion immobilière, Domia, le 14/05/20) et P. VINEL (Responsable Services comptable clients et Syndic, Ophis, le 04/05/20)

¹⁹ Sociétés anonymes d'Habitation à Loyer modéré, Art. L.422-2 du CCH

²⁰ Offices publics de l'Habitat, Art. L.421-1 du CCH

²¹ Sociétés anonymes coopératives de production d'HLM, Art. L.422-3 du CCH

²² Sociétés coopératives d'intérêt collectif d'HLM, Art. L.422-3-2 du CCH

²³ Art. L.422-4 du CCH

²⁴ Art. L.481-1 du CCH

²⁵ GAREAU P., « Le dispositif de réduction du loyer de solidarité (RLS) », Actualités Habitat n°1070, 15 janvier 2018 : « non-application du dispositif de la RLS aux bailleurs privés et aux organismes d'intermédiation locative lorsqu'ils louent des logements sociaux conventionnés »

partie des logements et devenant donc copropriétaires. Le transfert de propriété est donc la première étape qui conduit à la mise en copropriété d'une partie du patrimoine des bailleurs sociaux. Une fois la copropriété en place, les bailleurs sociaux doivent s'interroger sur la gestion à adopter pour les immeubles dans lesquels ils sont désormais copropriétaires.

Comme indiqué, les bailleurs sociaux se retrouvent soumis au régime de la copropriété pour une partie de leur patrimoine mais la question se pose de savoir si le statut de la copropriété répond à leurs enjeux et besoins ? Les enjeux des bailleurs sociaux face au statut de la copropriété sont multiples puisqu'ils sont confrontés à ce régime dès la mise en place de la copropriété (I.) mais également durant la gestion même de l'immeuble désormais placé sous le régime de la copropriété (II.) mais essentiellement dans le cas où le bailleur social est copropriétaire.

I La mise en place d'une copropriété dans un immeuble appartenant à un bailleur social : un défi de plus en plus fréquent

Les bailleurs sociaux sont souvent les uniques propriétaires d'un immeuble entier ou groupe d'immeubles. Cependant, avec la baisse des aides de l'Etat qui leur étaient accordées²⁶, les bailleurs sociaux doivent vendre une partie de leur patrimoine pour compenser cette perte de financements. Ce transfert de propriété induit la mise en place du régime de la copropriété pour une partie du patrimoine du bailleur social. En effet, « avec un parc de logements sociaux composé à 83% d'immeubles collectifs, la vente HLM aboutit fréquemment à la création de copropriétés »²⁷. Par conséquent, les bailleurs sociaux seront également davantage confrontés à la copropriété en raison des transferts de propriété, ce qui va susciter des difficultés (I.1). L'application du régime de la copropriété au patrimoine du bailleur social va susciter des difficultés. Ainsi, il est important qu'ils s'interrogent sur la mise en place de la copropriété en intervenant activement lors de la rédaction des documents de copropriété pour faciliter leur gestion de patrimoine en

²⁶ Loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 qui prévoit dans son article 126 une réduction du loyer de solidarité.

²⁷ RAINALDI V., « Réseau des acteurs de l'habitat : vers un modèle français de vente de logements sociaux », Actualités Habitat, n°1115, 31 janvier 2020

copropriété qui a pu être qualifiée de compliquée²⁸ par Julien DENORMANDIE, alors ministre chargé de la ville et du logement auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales (I.2).

I.1 Un transfert de propriété préalable au statut de la copropriété

Dès lors qu'il y a plusieurs propriétaires au sein d'un même immeuble, un des montages juridiques auquel peut être confronté le bailleur social pour une partie de son patrimoine est celui de la copropriété. Dans ce cas, la copropriété résulte alors d'un transfert de propriété et pour les bailleurs sociaux, elle est susceptible de se rencontrer assez souvent en raison d'une diversité de situations. En effet, le régime de la copropriété se rencontre en cas de vente HLM mais aussi en cas d'achat de logements par le bailleur social par exemple. Cette diversité de cas montre que la question de la copropriété au sein du patrimoine du bailleur social se posera souvent en pratique (I.1.1). De plus, le régime de la copropriété va, à l'avenir, se rencontrer encore plus depuis l'ouverture facilitée des transferts de propriété des biens appartenant aux bailleurs sociaux depuis la loi ELAN (I.1.2). La copropriété va donc se rencontrer davantage mais pas de manière aléatoire sur le patrimoine du bailleur social puisque ce dernier choisit à travers sa stratégie de vente les immeubles sur lesquels le régime de la copropriété s'appliquera. (I.1.3).

I.1.1 Les origines de la création de copropriété au sein du patrimoine d'un bailleur social : une multitude de cas

Les origines de la genèse du régime de la copropriété au sein du patrimoine d'un bailleur social sont diverses puisque la copropriété, bien qu'elle soit toujours le résultat d'un transfert de propriété, apparaît dans différentes situations que ce soit pour la vente HLM, l'achat en VEFA par le bailleur social, les opérations d'accession sociale à la propriété avec la maîtrise d'ouvrage assurée par le bailleur social, ou encore des acquisitions de lots dans des copropriétés privées déjà existantes. Le recours à la copropriété n'est donc pas isolé car les opérations immobilières susceptibles de l'engendrer sont diverses et variées. Cette diversité de situations montre que la question de la mise en place de la copropriété est une question d'actualité importante en pratique puisque cette multitude de cas engendre la même conséquence soit la création de copropriété.

²⁸ DENORMANDIE J., Commission des Affaires Economiques, Assemblée nationale, 17 mai 2018, compte-rendu n°79, p.11 : « Pour beaucoup de bailleurs sociaux, gérer la copropriété est compliqué, ce n'est pas forcément leur métier. »

Concernant la vente HLM tout d'abord, le bailleur social peut avoir recours à différentes formes de vente avec divers types de contrat comme celui d'une vente pure et simple, ou bien un contrat de Vente d'Immeuble à Rénover²⁹ (VIR). La VIR est néanmoins peu utilisée en pratique puisque les bailleurs sociaux préfèrent réaliser tous les travaux nécessaires avant d'engager des procédures de mise en vente³⁰.

Le bailleur social peut également se retrouver copropriétaire par des achats en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) lors de production d'opérations immobilières par des promoteurs privés avec un objectif de mixité sociale où seront mélangés au sein de la même copropriété des copropriétaires privés et des locataires de logements sociaux appartenant à un bailleur social.

La copropriété et les bailleurs sociaux ont donc de nombreuses possibilités de se rencontrer. Le bailleur social peut également se retrouver en copropriété lorsqu'il construit des immeubles en assurant la maîtrise d'ouvrage. Dans ce cas, il réalise un programme de location-accession sur un immeuble en copropriété.

Enfin, le bailleur social peut également être confronté au régime de la copropriété au sein de son patrimoine par une acquisition de lots dans des copropriétés privées déjà existantes. Le bailleur social peut acquérir des immeubles presque dans leur intégralité lorsqu'il est « sollicité par les collectivités locales dans le cadre de démarches de reconquête urbaine et de reprise en propriété de logements d'accédants en difficultés »³¹. Dans ce cas, une acquisition dans le cadre d'opérations de réhabilitation peut être illustrée par l'exemple suivant : l'OPAC³² du Puy-de-Dôme en 1978 (devenu aujourd'hui OPH³³)

²⁹ CCH, art. L.443-7 : le « contrat de vente d'immeuble à rénover défini aux articles L. 262-1 à L. 262-11 »

³⁰ Information commune d'après les entretiens avec E. VALLEIX-BOUCHEIX (Responsable Service Foncier, Auvergne Habitat, le 18/05/20), S. CHATAIN (Responsable Promotion et Gestion immobilière, Domia, le 14/05/20) et P. VINEL (Responsable Services comptable clients et Syndic, Ophis, le 04/05/20).

³¹ GUEFFIER-PERTIN C., *Les nouveaux métiers de la gestion immobilière dans les organismes HLM : la gestion d'un parc locatif en copropriété et la gestion des copropriétés*, Mémoire Master « Management immobilier », ESSEC, 2011, spéc. p.24

³² Ord. n°2007-137, 1^{er} févr. 2007 relative aux offices publics de l'habitat, JO 2 févr., p. 2028 – Instr. N° 07-036-M31, 6 août 2007, NOR : BUDR0700036J : création des OPH qui remplacent les OPHLM et les OPAC, la distinction entre les deux catégories n'étant plus nécessaire puisqu'elles exerçaient les mêmes compétences. En ce sens, voir : GUILLET E., ZITOUNI F., « Fasc. 160 : Logement social. – Acteurs – Production – Gestion », JCI Construction Urbanisme, 2014, mise à jour 2018

³³ A noter qu'aujourd'hui, c'est l'OPHIS qui correspond à l'OPAC du Puy-de-Dôme cité dans le témoignage de BEAU P. puisque l'OPHIS a été créé en 1951 sous un autre nom et est devenu OPAC en 1977 (<https://www.ophis.fr/qu-est-ce-que-l-ophis/qui-sommes-nous/presentation>) alors que Logidôme n'est devenu OPAC qu'en 1992, puis OPH en 2007 (<http://www.logidome.com/notre-histoire/>) et enfin SEM aujourd'hui avec la procédure de fusion-absorption (définie à l'article L.411-2-1 du CCH) par la Société d'Équipement de l'Auvergne (SEAu).

s'est vu « délégué [...] un droit de préemption en ZAD »³⁴. Dans les années 70, Roger QUILLIOT³⁵ novateur en matière de logement social, va mettre en place « une politique d'acquisition-réhabilitation qui va permettre de créer du logement social disséminé en centre-ville »³⁶ sur des immeubles « soit voués seulement à un simple ravalement de façades (alors que 80% des immeubles n'avaient pas les normes minimum de confort), soit promis à la démolition »³⁷.

Ensuite, mais plus ponctuellement, le bailleur social achète des lots dans des copropriétés privées déjà établies. Par exemple, le bailleur social peut se voir déléguer un droit de préemption urbain³⁸ par la collectivité locale titulaire³⁹ pour acquérir un bien dans une copropriété qui a fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner.

Ces différents cas de figure montrent que le régime de la copropriété peut fréquemment se rencontrer dans le patrimoine des bailleurs sociaux d'autant plus depuis les modifications apportées par l'ordonnance du 30 octobre 2019⁴⁰ à l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965⁴¹ qui impose désormais l'application du régime de la copropriété pour les biens à usage d'habitation. Aujourd'hui, la copropriété est d'autant plus fréquente du fait d'un contexte législatif en faveur de la vente de logement social.

I.1.2 Un contexte favorable au transfert de propriété résultant de la loi ELAN

Après plusieurs lois successives ayant eu vocation d'augmenter le nombre de vente HLM⁴², le résultat constaté est un pourtant un objectif « loin d'être atteint »⁴³. Comme

³⁴ Témoignage de Patrick BEAU, « Clermont-Ferrand : un laboratoire expérimental dans le logement social », in *Le logement social en France*, Actes du colloque du 5 et 6 décembre 2012, LGDJ Lextensoéditions, p. 79

³⁵ Roger QUILLIOT a été élu maire de Clermont-Ferrand en 1973 puis réélu de 1977 à 1997. Il a été ministre de 1981 à 1983 mais aussi président de la Fédération des offices et président de l'Union nationale des fédérations d'organismes HLM. (Témoignage de Patrick BEAU, « Clermont-Ferrand : un laboratoire expérimental dans le logement social », *Le logement social en France*, Actes du colloque du 5 et 6 décembre 2012, LGDJ Lextenso Editions, p. 77). Roger QUILLIOT a donc eu un rôle important en matière de logement social.

³⁶ Témoignage de Patrick BEAU, « Clermont-Ferrand : un laboratoire expérimental dans le logement social », in *Le logement social en France*, Actes du colloque du 5 et 6 décembre 2012, LGDJ Lextenso Editions, p. 79

³⁷ Idem

³⁸ Le DPU peut être institué par la commune si elle possède une carte communale ou un PLU. (Code de l'Urb. L.211-1, al. 1)

³⁹ Code l'Urb., art. L.211-2, al. 3

⁴⁰ Ord. n°2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, publié au JORF n°0254 le 31 octobre 2019

⁴¹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 1^{er}, al. 1 : « à usage total ou partiel d'habitation »

⁴² Voir introduction

⁴³ FUCHS-CESSOT A., « Les paris de la loi ELAN en matière de logement social », AJDA janvier 2019, p. 100 et s.

indiqué, l'objectif fixé en 2007 « vendre 40 000 logements [sociaux] par an »⁴⁴ n'a pas reçu de traduction concrète puisque « depuis 2008, la moyenne est de 7 052 ventes par an »⁴⁵. En revanche, la baisse des aides de l'Etat a été un élément déterminant et déclencheur pour provoquer la vente HLM afin de combler le manque d'aides par des liquidités pour continuer d'exercer l'activité de bailleur social avec les moyens financiers nécessaires. Pour que les bailleurs sociaux puissent « développer cette source de fonds propres »⁴⁶, les ventes de logements sociaux ont dû être facilitées⁴⁷. C'est pourquoi cette baisse d'aides s'est accompagnée de procédures assouplies mises en place par la loi ELAN pour favoriser la vente HLM (I.1.2.1) mais pas seulement puisque cette même loi a également mis en place un nouveau bailleur social nommé la société de vente HLM ayant pour rôle notamment de gérer la gestion de la copropriété (I.1.2.2).

I.1.2.1 Un assouplissement de la procédure de vente HLM

Pour encourager davantage les bailleurs sociaux à recourir à la vente HLM, la loi ELAN a assoupli la procédure de vente HLM aussi bien pour la vente entre OLS que pour la vente aux bénéficiaires définis à l'article L.443-11 du CCH, II. à VII⁴⁸. Cet assouplissement induit par conséquent une augmentation du nombre de copropriétés potentielles.

Pour la vente HLM régie par l'article L.443-7 du CCH à l'exception de la vente HLM entre OLS, il existait jusqu'à la loi ELAN une procédure d'autorisation préfectorale de vente qui était réalisée au cas par cas⁴⁹. Aujourd'hui, le principe est le suivant : la Convention d'Utilité Sociale⁵⁰ (CUS), document qui engage les bailleurs sociaux à remplir divers objectifs en lien avec leur activité, signée tous les 6 ans entre l'Etat et le bailleur social contient un plan de mise en vente. La CUS devient donc une « autorisation de vendre [pour] les logements figurant au plan de mise en vente »⁵¹. Il existe des exceptions à ce principe notamment pour les logements ne figurant pas dans le plan de mise en vente. Dans ce cas, l'ancienne procédure s'applique, c'est-à-dire qu'une demande d'autorisation

⁴⁴ FUCHS-CESSOT A., « Les paris de la loi ELAN en matière de logement social », AJDA janvier 2019, p. 100 et s.

⁴⁵ Idem

⁴⁶ Idem

⁴⁷ Idem

⁴⁸ Par exemple, le locataire est un bénéficiaire prioritaire en cas de vente de son logement qu'il occupe depuis au moins deux ans.

⁴⁹ WERTENSCHLAG B., « La loi ELAN et le logement social », AJDI janvier 2019, p.12 et s.

⁵⁰ La Convention d'Utilité Sociale (CUS) est définie à l'article L.445-1 du CCH.

⁵¹ LECOUEÛDIC G., « La vente de logements sociaux après la loi ELAN », Loyers et Copropriété, n°3, mars 2018, dossier 11

est adressée par le bailleur social au représentant de l'Etat dans le département. Ce dernier consulte la commune d'implantation pour avis. Cependant, la loi ELAN a introduit un changement notable. Avant la loi ELAN, il existait un « arbitrage ministériel »⁵², c'est-à-dire que la décision finale était prise par le « ministre en cas de position divergente entre la commune et le préfet »⁵³. Aujourd'hui, l'intervention du ministre n'a plus lieu d'être puisque seules les communes qui n'atteignent pas ou qui passent, à l'issue de la vente, en deçà du seuil minimal de logements sociaux défini par la loi SRU⁵⁴ peuvent s'opposer à cette vente.⁵⁵

Dans le cadre de la vente HLM à l'exception de celle entre OLS, la fixation du prix a également été assouplie avec la disparition de la consultation du maire et de l'administration des domaines⁵⁶. Dorénavant, le « prix [est] fixé par l'organisme propriétaire en prenant pour base le prix d'un logement comparable »⁵⁷.

Ensuite, la loi ELAN a apporté également un assouplissement de la vente HLM entre OLS. En effet, avant la loi ELAN, cette vente HLM entre OLS était soumise à une autorisation préfectorale⁵⁸ alors qu'à présent, « une simple déclaration au représentant de l'Etat dans le département et au maire de la commune d'implantation des logements aliénés »⁵⁹ suffit. En plus, l'OLS vendeur a une libre fixation du prix de vente⁶⁰.

Les ventes HLM ont été facilitées à différents égards et par conséquent la mise en place de la copropriété sera plus fréquente. Cette simplification de la procédure de vente entre OLS est à associer à la création du nouveau bailleur social, la société de vente HLM.

I.1.2.2 La mise en place d'un nouvel OLS : la société de vente HLM

La société de vente HLM est un nouveau bailleur social, plus précisément un nouvel organisme d'HLM⁶¹. Cependant, cette société n'a qu'un « objet restreint [...] qui ne

⁵² WERTENSCHLAG B., « La loi ELAN et le logement social », AJDI janvier 2019, p.12 et s.

⁵³ LECOUEÏD G., « La vente de logements sociaux après la loi ELAN », Loyers et Copropriété, n°3, mars 2018, dossier 11

⁵⁴ Article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite « Loi SRU », publié au JO le 14 décembre 2000 (CCH, art. L.302-5)

⁵⁵ LECOUEÏD G., « La vente de logements sociaux après la loi ELAN », Loyers et Copropriété, n°3, mars 2018, dossier 11

⁵⁶ Idem et CCH, art. L.451-6

⁵⁷ CCH, art. L.443-11, IV

⁵⁸ WERTENSCHLAG B., « La loi ELAN et le logement social », AJDI janvier 2019, p.12 et s.

⁵⁹ CCH, art. L.443-11, I., al. 2

⁶⁰ CCH, art. L.443-11, I., al. 3

⁶¹ CCH, art. L.411-2

déploie pas toutes les compétences des autres organismes d'HLM »⁶². En effet, la société de vente HLM a pour unique but d'acquérir des logements sociaux afin de les revendre⁶³ et c'est pourquoi ces sociétés de vente HLM sont présentées comme « des structures de portage pour gérer le sujet de la copropriété »⁶⁴. En effet, dans le cadre de la vente HLM et plus précisément une fois les transferts de propriété réalisés avec donc plusieurs propriétaires au sein du même immeuble, les bailleurs sociaux sont confrontés au régime de la copropriété alors que qu'ils ne sont pas habitués à cette organisation car elle ne fait pas partie du cœur de leur métier.

Cette volonté de mettre en place une société de vente HLM est développée par Action Logement qui a mobilisé 1 milliard d'euros afin de créer une société de vente HLM appelée Opérateur National des ventes (ONV)⁶⁵. Cette volonté s'est concrétisée par une convention signée avec l'Etat le 16 janvier 2018⁶⁶. L'ONV constitue « la première société anonyme de vente HLM [...] agréée par le ministre de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales pour l'exercice de son activité sur le territoire national »⁶⁷. L'ONV est donc une société de vente HLM mis en place par Action Logement qui va acheter en bloc des immeubles à des bailleurs sociaux afin de leur apporter dès maintenant les liquidités dont ils ont besoin. Ensuite, l'ONV s'occupe de la vente au détail des lots d'où la naissance de copropriétés.

Toutefois, la question de la gestion des logements achetés par l'ONV se pose pour la période où ces logements sont en attente d'être vendus. L'article L.422-4 du CCH confie cette gestion à un bailleur social sans préciser s'il s'agit du bailleur social vendeur. Les logements sociaux peuvent donc « être gérés par un bailleur social qui ne sera pas forcément celui qui a aliéné le bien »⁶⁸. Ainsi, les sociétés de vente HLM devront

⁶² WERTENSCHKAG B., *Le logement social en action*, édition Dalloz, 2019

⁶³ CCH, art. L.422-4, al. 1, « Une société de vente d'habitations à loyer modéré est une société anonyme ou une société anonyme coopérative agréée en application de l'article L. 422-5 et qui a pour seul objet l'acquisition et l'entretien de biens immobiliers appartenant à des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2, à des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 et à des organismes qui bénéficient de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, en vue de la vente de ces biens. »

⁶⁴ DENORMANDIE J., Commission des Affaires Economiques, Assemblée nationale, 17 mai 2018, compte-rendu n°79, p.11

⁶⁵ KIRALY B., « Action Logement achètera pour 1 milliard d'euros de HLM », *Le Moniteur*, 21 nov. 2017

⁶⁶ Convention quinquennale n° 2018-2022, 16 janv. 2018 entre l'Etat et Action Logement, JO 8 févr., n°10

⁶⁷ GUILLET E., « Fasc. 219-10 : Logement social : structure de l'institution HLM – Sources et dispositions communes », in *JCI Administratif*, 2 août 2018, mis à jour le 2 janvier 2020, §.3 (Arrêtés du 12 novembre 2019 portant agrément de la société anonyme de vente d'habitations à loyer modéré « Opérateur national de vente » : JO n°0268 19 nov. 2019, texte n° 25)

⁶⁸ GIJSBERS C., « L'impact de la loi ELAN sur les ventes immobilières », *RDI*, p. 38, 2019

« recourir à des mandats de gestion avec les bailleurs sociaux »⁶⁹. En pratique, l'ONV propose un contrat de gestion au bailleur social vendeur⁷⁰. Ainsi, le bailleur social peut donc continuer d'assurer la gestion locative en attendant que l'ensemble des logements sociaux soient vendus. Si les logements ne sont pas tous vendus dans un délai de 5 ans à compter de la vente en bloc à l'ONV, alors le bailleur social vendeur doit racheter les invendus⁷¹.

L'ONV étant une structure récente, il y a aujourd'hui peu de recul sur son efficacité. Néanmoins, certaines conditions doivent être remplies pour qu'un bailleur social puisse proposer des logements à l'ONV. Par exemple, les immeubles éligibles à la vente en bloc à l'ONV sont ceux où le bailleur social est l'unique propriétaire ou alors ceux où la copropriété a été mise en place il y a moins de 2 ans⁷². Une fois l'immeuble éligible ciblé, le bailleur social doit fournir un ensemble de documents tels que les certificats de loi Carrez⁷³ de tous les logements composants l'immeuble⁷⁴. La demande de documents à fournir est tellement conséquente que pour un immeuble où le bailleur social est l'unique propriétaire, l'ensemble de ces documents facilite fortement la mise en copropriété future. Ainsi, les conditions requises pour vendre en bloc à l'ONV ont été définies afin de favoriser les immeubles dont la copropriété a été pensée en amont⁷⁵. En effet, la vente au détail des logements sociaux d'un immeuble donne naissance au régime de la copropriété si celle-ci n'est pas déjà en place. Dans ce cas, il est important pour le bailleur social d'anticiper la future application du régime de la copropriété en choisissant les immeubles soumis à la vente.

⁶⁹ CHAVARD V., *L'impact de la loi ELAN pour les bailleurs sociaux sur la construction et la gestion des logements sociaux*, Mémoire Master « Sciences, Technologies, Santé » mention « Identification, Aménagement et gestion du Foncier », ESGT, 2019

⁷⁰ WERTENSCHKAG B., *Le logement social en action*, édition Dalloz, 2019 : « La société de vente confiera donc la gestion des logements acquis à des organismes de logement social, sur la base de mandats de gestion. » ; Entretien avec S. CHATAIN, Responsable Promotion et Gestion immobilière, Domia, le 14/05/2020

⁷¹ Entretien avec S. CHATAIN, Responsable Promotion et Gestion immobilière, Domia, le 14/05/2020

⁷² Entretien avec S. CHATAIN, Responsable Promotion et Gestion immobilière, Domia, le 14/05/2020

⁷³ La loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété, JORF n°295 du 19 décembre 1996, dite « Loi Carrez » a été mise en place pour assurer la superficie du bien vendu : « Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. »

⁷⁴ Entretien avec S. CHATAIN, Responsable Promotion et Gestion immobilière, Domia, 14/05/2020

⁷⁵ Les informations complémentaires concernant les conditions d'éligibilité des logements à la vente en bloc à l'ONV sont confidentielles.

I.1.3 La copropriété : un choix et non une conséquence de la vente du patrimoine du bailleur social

Le bailleur social doit prendre en compte dès l'élaboration de son programme des ventes l'application future du régime de la copropriété. En effet, « la copropriété est intimement liée à la vente et réciproquement »⁷⁶. Le bailleur social, qui a conscience de ce qu'implique la mise en place d'une copropriété, cherche à maîtriser l'application de ce régime par un choix stratégique d'immeubles, comme cela résulte des nombreux entretiens réalisés avec les professionnels de ce secteur. L'enjeu résulte dès lors dans l'anticipation d'éventuelles difficultés pour la copropriété. En effet, la vente HLM s'adresse à des acquéreurs aux revenus modestes. Ainsi, des critères légaux existent notamment pour assurer aux futurs accédants un bon état de l'immeuble pour éviter qu'après l'achat de leur logement, des dépenses onéreuses leur incombent (I.1.3.1). Également, le bailleur social sélectionne les immeubles qu'il souhaite mettre en vente au regard de critères socio-économiques (I.1.3.2). Et pour terminer, le bailleur social porte une attention particulière aux profils des acquéreurs (I.1.3.3).

I.1.3.1 La vente HLM subordonnée au respect de critères légaux

Tout d'abord, concernant la vente HLM, il y a des critères légaux à respecter auxquels le bailleur social ne peut pas déroger. Une vente HLM est subordonnée à un certain nombre d'exigences législatives, ainsi tous les immeubles ne sont pas susceptibles d'accéder au régime de la copropriété. En effet, les logements peuvent être vendus à condition qu'ils aient été « construits ou acquis depuis plus de 10 ans par un organisme d'HLM »⁷⁷, délai qui commence à courir « à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux [...] ou à compter de la date de l'acte d'acquisition »⁷⁸.

En plus, les logements mis en vente « doivent répondre à des normes d'habitabilité minimales »⁷⁹ fixées par décret en conseil d'Etat⁸⁰. L'article R. 443-11 du CCH renvoie à son annexe dans laquelle se trouve la liste des éléments qui doivent être en bon état comme par exemple le gros œuvre, les canalisations d'eau, les installations de gaz et d'électricité.

⁷⁶ Les outils de l'Union Sociale pour l'Habitat, « Préparer la mise en copropriété d'un patrimoine : étapes-clés et points de vigilance », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2013, n°5, p. 5

⁷⁷ CCH, art. L.443-7, al. 1

⁷⁸ CCH, art. R.443-10

⁷⁹ CCH, art. L.443-7, al. 1

⁸⁰ Décret n°87-477 du 1^{er} juillet 1987 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier des organismes d'HLM, JORF 2 juillet 1987

Également, pour prévenir les risques engendrés par le passage du statut de locataire à copropriétaire par le futur acquéreur, le bailleur social doit respecter des règles de transmission d'informations au futur accédant afin de le sensibiliser aux nouvelles dépenses auxquelles il va devoir faire face. Cette nouvelle disposition mise en place par la loi ELAN signifie que le bailleur social doit indiquer avant la vente et par écrit au futur acquéreur le montant des charges locatives, le montant des charges de copropriété si l'immeuble est en copropriété, la liste des travaux déjà effectués ces cinq dernières années et ceux à prévoir avec une estimation du montant que devra payer le futur copropriétaire en fonction de sa quote-part⁸¹. Ces éléments faciliteront probablement la gestion ultérieure de la copropriété (mais nous y reviendrons).

Ces critères légaux de durée d'appartenance de l'immeuble au bailleur social, de qualité des logements et de transmission d'informations au futur acquéreur doivent être obligatoirement remplis pour pouvoir vendre les logements sociaux et donc avoir plus tard des copropriétés. Cependant, d'autres critères sont pris en compte par le bailleur social notamment des critères socio-économiques pour choisir de mettre en vente des logements attractifs, ce qui montre que la copropriété qui va naître est réfléchiée en amont.

I.1.3.2 Les critères socio-économiques pris en compte par le bailleur social : choisir des logements attractifs pour assurer une pérennité à la future copropriété

Les bailleurs sociaux intègrent des critères de sélection afin de choisir au mieux les logements à vendre et donc les immeubles sur lesquels s'appliqueront la future copropriété. Le critère principal est un critère financier puisqu'en effet, l'objectif de la vente du patrimoine pour le bailleur social est de dégager des fonds donc cette vente doit générer une marge suffisante⁸².

Ensuite de nombreux critères sont pris en compte comme le critère géographique associé à celui de la vie de l'immeuble⁸³. Ici, le bailleur social prend en compte la localisation de l'immeuble. En effet, si l'immeuble se trouve dans un quartier défavorisé, la présence du bailleur social est un réel besoin pour assurer l'entretien de l'immeuble et donc l'immeuble n'est pas proposé à la vente⁸⁴ dans ce cas. Également, le bailleur social met en avant un critère d'attractivité⁸⁵ en analysant la proximité des logements avec les

⁸¹ CCH, art. L. 443-14-2, I.

⁸² Entretien avec E. VALLEIX-BOUCHEIX, Responsable Service Foncier, Auvergne Habitat, 18/05/2020

⁸³ Entretien avec S. CHATAIN, Responsable Promotion et Gestion immobilière, Domia, 14/05/2020

⁸⁴ Idem

⁸⁵ Idem

commerces ou les moyens de transports par exemple. Le bailleur social peut aussi prendre en compte le type des logements⁸⁶, c'est-à-dire, le nombre de pièces principales. En effet, en cas de vente de logements, la plupart sont occupés, et dans ce cas, les bénéficiaires prioritaires sont les locataires qui occupent depuis plus de 2 ans le logement⁸⁷. Ainsi, il est possible de penser que le locataire d'un studio ne soit pas en mesure de l'acheter. L'intérêt pour le bailleur social, au-delà d'obtenir la meilleure rentabilité financière, est aussi de sélectionner des immeubles qui permettront d'assurer une pérennité à la future copropriété.

Parmi les critères socio-économiques, le bailleur social intègre également un critère concernant le profil des acquéreurs afin de choisir un public en mesure d'assumer financièrement les frais supplémentaires engendrés par leur qualité de copropriétaire.

I.1.3.3 Le critère lié au profil des acquéreurs : prévenir les difficultés de la copropriété

Avant toute vente, le bailleur social s'attarde sur le profil des futurs acquéreurs, l'objectif étant de prévenir les difficultés de la copropriété en s'assurant que les potentiels accédants soient en mesure de payer les charges de copropriété. Ainsi, dans le cadre de vente HLM, le bailleur social a une volonté de choisir les immeubles où les locataires peuvent assumer ces charges. Ce critère était prédominant avant la loi de finances de 2017 pour 2018. Maintenant, selon les professionnels du secteur, ce critère est secondaire⁸⁸ au regard de ceux précédemment cités qui ont vocation à sélectionner des logements attractifs parce que l'objectif principal est de vendre pour générer des liquidités. En réalité, ce critère du profil de l'acquéreur se retrouve dans les critères précédents notamment celui de la vie de l'immeuble pour ceux qui sont dans des quartiers très défavorisés. Ces immeubles sont écartés de la vente avec une corrélation entre les moyens financiers des locataires et l'emplacement de l'immeuble.

Même si ce critère n'est plus prédominant aujourd'hui, il reste essentiel puisque « le premier obstacle [à la vente HLM] est économique et réside dans la solvabilité des ménages »⁸⁹. En effet, le nombre de ménages qualifiés de « pauvres » étant propriétaires représentait 33,8 % en 1996 contre seulement 27,9 % en 2013⁹⁰. Ainsi, pour atteindre

⁸⁶ Entretien avec S. CHATAIN, Responsable Promotion et Gestion immobilière, Domia, 14/05/2020

⁸⁷ CCH, art. L.443-11, al. 1

⁸⁸ Entretien avec S. CHATAIN, Responsable Promotion et Gestion immobilière, Domia, 14/05/2020

⁸⁹ FUCHS-CESSOT A., « Les paris de la loi ELAN en matière de logement social », AJDA janvier 2019, p. 100 et s.

⁹⁰ France, Portrait social, édition 2017 – Insee Références, p. 72

l'objectif principal qui est d'augmenter considérablement le nombre de ventes, le profil des acquéreurs ne peut être négligé.

Le bailleur social est donc, à travers ses choix d'immeubles à mettre en vente, en mesure de décider quel immeuble sera soumis au régime de la copropriété. La copropriété doit être un choix du bailleur social et non une conséquence de la vente afin d'anticiper au mieux l'application de ce régime. Egalement, l'anticipation du passage en copropriété d'une partie du patrimoine du bailleur social passe par une implication de ce dernier dans la rédaction des documents de copropriété pour essayer de prendre en compte certaines de ses spécificités.

I.2 La rédaction des documents de copropriété : la nécessité de prendre en compte les spécificités apportées par la présence du bailleur social

Les bailleurs sociaux s'accordent sur le fait que les montages juridiques des copropriétés dont ils font partie en tant que copropriétaires sont parfois inappropriés sachant que « des structures juridiques inadaptées [...] ont pour conséquence de complexifier la gestion et la gouvernance des copropriétés »⁹¹ (I.2.1). Ainsi, les bailleurs sociaux ont tout intérêt à s'intéresser et à s'impliquer lors de la mise en copropriété afin d'exposer leurs besoins pour anticiper d'éventuelles complications par la suite. Cette anticipation se traduit par une réelle volonté d'association entre les bailleurs sociaux et les rédacteurs des documents de copropriété⁹² et le géomètre-expert y a toute sa place (I.2.2).

I.2.1 La gestion en pleine propriété du patrimoine du bailleur social peu compatible avec le régime de la copropriété

Le bailleur social a pour habitude d'être unique propriétaire et donc de se charger seul de la gestion de l'ensemble de son patrimoine. Le régime de la copropriété qui impliquera par définition plusieurs propriétaires perturbe donc son organisation puisque le bailleur social doit partager les choix de gestion avec les autres copropriétaires. De plus, le bailleur social a des objectifs de réduction des coûts pour s'adapter aux locataires avec de faibles revenus, alors que le régime de la copropriété engendre des frais supplémentaires incontournables, double constat qui nécessitera des ajustements dans les documents de la copropriété comme nous le verrons par la suite.

⁹¹ L'Union Sociale pour l'Habitat, « S'adapter aux enjeux du patrimoine Hlm en copropriété et prévenir les difficultés des copropriétés mixtes », Collection Cahiers, n°42 repères copropriétés, octobre 2017, p. 15

⁹² SOETARD J., « Les actions de l'USH », Géomètre n°2174, novembre 2019, p.44 : « Le 2 avril 2019, l'Ordre des géomètres-experts (OGE) et l'Union sociale pour l'habitat (USH) ont signé une convention de partenariat. [...] L'USH est attentive aux questions relatives à la copropriété, sujet qui converge avec les préoccupations des géomètres-experts. »

Le bailleur social, lorsqu'il est propriétaire unique d'un immeuble, assure bien entendu la gestion de manière autonome. L'application du statut de la copropriété à un immeuble appartenant en partie à un bailleur social remet en cause cette autonomie de gestion. En effet, le régime de la copropriété impose la mise en place de deux organes avec l'assemblée générale des copropriétaires et le syndic, et éventuellement d'un troisième organe avec le conseil syndical⁹³. La copropriété donne donc naissance à un nouvel intermédiaire, le syndic, mandataire du syndicat des copropriétaires. Les décisions ne sont donc plus prises de manière unilatérale par le bailleur social mais soumises à un vote en AG par les copropriétaires qui est dorénavant l'organe décisionnaire. Ainsi, par exemple, le bailleur social, qui avait l'habitude d'intervenir seul sur l'immeuble, ne peut plus prendre cette liberté puisque c'est désormais le syndic qui a le pouvoir d'intervenir pour exécuter les décisions votées. Autre exemple, le bailleur social a accès à des « tarifs groupés »⁹⁴ pour réaliser des prestations d'entretien de l'immeuble. Or, en copropriété, ces tarifs préférentiels des prestataires du bailleur social ne peuvent pas être imposés aux copropriétaires puisque les décisions sont prises par des votes en AG. En copropriété, le bailleur social fait donc face à une perte d'autonomie induisant un impact principalement financier.

L'intégration du bailleur social dans le mécanisme de la copropriété engendre également pour lui des frais supplémentaires en comparaison avec sa gestion en toute autonomie. En effet, les praticiens font le constat que « dans une grande majorité des cas, le patrimoine locatif social géré en copropriété génère des charges plus élevées »⁹⁵ notamment, comme dit précédemment, parce que les tarifs préférentiels accordés au bailleur social ne profitent pas à la copropriété. Le bailleur social ne peut désormais plus décider seul des dépenses afférentes à la gestion de l'immeuble puisque le budget est proposé par le syndic⁹⁶ et approuvé par le syndicat des copropriétaires par le biais de l'AG⁹⁷. Cette augmentation des frais due à des contrats de gestion de la copropriété plus coûteux entraîne une hausse des charges de copropriété induisant de fait une hausse des

⁹³ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 17 : « Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical. »

⁹⁴ L'Union Sociale pour l'Habitat, « S'adapter aux enjeux du patrimoine Hlm en copropriété et prévenir les difficultés des copropriétés mixtes », Collection Cahiers, n°42 repères copropriétés, octobre 2017, p. 4

⁹⁵ Idem

⁹⁶ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 18, I. : « Le syndic est chargé [...] d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale. »

⁹⁷ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 14-1

charges récupérables⁹⁸ auprès des locataires du bailleur social. Cette augmentation n'est pas souhaitable puisque les locataires d'un bailleur social correspondent à une partie fragile de la population avec de faibles revenus pas forcément en mesure de supporter une telle hausse du coût des charges.

Par ailleurs, d'autres frais naissent de l'existence de la copropriété. En effet, la copropriété met en place différents organes de gestion dont le syndic qui doit être rémunéré pour les missions qu'il effectue⁹⁹. Cependant, ces honoraires de syndic ne sont pas récupérables sur les charges locatives¹⁰⁰ et le bailleur social doit donc les financer sur ses propres fonds.

Le régime de la copropriété a donc des inconvénients pour le bailleur social principalement liés à la perte de la gestion autonome des immeubles. Ainsi, l'intégration des problématiques du bailleur social vis-à-vis de la copropriété dans les documents de copropriété semble nécessaire. Mais comment prendre en compte dans le montage de la copropriété les spécificités du bailleur social et les intégrer dans les documents de copropriété ?

I.2.2 Une réflexion indispensable sur la rédaction des documents de copropriété

Les copropriétés intégrant, parmi les copropriétaires, un bailleur social « n'ont pas de statut spécifique [...] et fonctionnent sous le régime de droit commun de la copropriété »¹⁰¹. La loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété s'applique donc sans exception à toutes les copropriétés sans régime spécifique prévu lorsque l'un des copropriétaires est un bailleur social. Globalement, la pratique a pu considérer que les documents de la copropriété, même pour les copropriétés sans bailleur social copropriétaire, « ne prennent pas suffisamment en considération les problématiques de gestion des équipements, entraînant par conséquent des processus d'entretien et de

⁹⁸ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947> : « Les charges locatives (ou charges récupérables) sont des dépenses payées initialement par le propriétaire, mais que celui-ci peut se faire rembourser par le locataire. La liste des charges locatives est fixée réglementairement. »

⁹⁹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 18-1 A, I. « La rémunération du syndic, pour les prestations qu'il fournit au titre de sa mission, est déterminée de manière forfaitaire. » Cet article est d'ordre public puisqu'il est cité à l'article 43 de cette même loi, ainsi il n'est pas possible d'y déroger.

¹⁰⁰ Les charges récupérables pour les bailleurs sociaux sont définies par le décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables. Les honoraires de syndic ne figurent pas dans cette liste établie par décret.

¹⁰¹ L'Union Sociale pour l'Habitat, « S'adapter aux enjeux du patrimoine Hlm en copropriété et prévenir les difficultés des copropriétés mixtes », Collection Cahiers, n°42 repères copropriétés, octobre 2017, p. 15

renovation plus complexes »¹⁰². L'enjeu des bailleurs sociaux réside justement dans l'utilisation de processus de gestion généralisés à l'ensemble de leur patrimoine, c'est-à-dire de mettre en œuvre des protocoles de gestion uniformes applicables pour tous les immeubles en copropriété de leur patrimoine. Par conséquent, les bailleurs sociaux ont un réel intérêt à participer et à s'interroger sur la mise en copropriété et notamment sur la rédaction des documents et cela peut être proposé. En effet, l'Etat Descriptif de Division permet de prévoir une division de l'immeuble adaptée à la présence du bailleur social (I.2.2.1). Également, le règlement de copropriété peut être rédigé en intégrant certaines problématiques propres aux bailleurs sociaux relatives à la définition des parties communes et privatives (I.2.2.2) ou à la répartition des charges de copropriété (I.2.2.3). Ces éléments faciliteront par la suite la gestion assurée par le bailleur social.

I.2.2.1 L'Etat Descriptif de Division : la division de l'immeuble pour concilier la gestion du bailleur social avec le régime de la copropriété

L'Etat Descriptif de Division, qui peut être inclus dans le règlement de copropriété¹⁰³, est un document non créateur de droits qui est « dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière »¹⁰⁴ et qui n'a pas de caractère contractuel en principe¹⁰⁵. L'EDD est « un acte authentique »¹⁰⁶ qui doit être établi dans le respect des conditions et formes prévues à l'article 7 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ainsi qu'aux articles 71-1 à 71-13 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955. L'EDD « doit identifier l'immeuble auquel il s'applique, opérer une division en lots et attribuer un numéro à chaque lot »¹⁰⁷.

Deux solutions sont envisageables concernant la rédaction de l'EDD, il est possible soit d'envisager d'adapter la division de l'immeuble à la présence du bailleur social et de l'inscrire dans le document, soit de privilégier un EDD classique.

Dans un premier temps, comment diviser l'immeuble pour intégrer les particularités des bailleurs sociaux ? Pour cela, le recours au macro-lot de copropriété est envisageable ;

¹⁰² L'Union Sociale pour l'Habitat, « S'adapter aux enjeux du patrimoine Hlm en copropriété et prévenir les difficultés des copropriétés mixtes », Collection Cahiers, n°42 repères copropriétés, octobre 2017, p. 15

¹⁰³ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 8, I. : « Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division... »

¹⁰⁴ DJIGO A., « Synthèse – Organisation et vie de la copropriété », JCl, 1 juin 2019, §13

¹⁰⁵ Cass. 3^e civ. 7 septembre 2017, n°16-18.331

¹⁰⁶ CHARLIAC H., « Fasc. 20 : COPROPRIETE – Statut de la copropriété – Structure », in JCl. Civil Code, 30 avril 2019

¹⁰⁷ Décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, art. 71-1 créé par l'art. 25 du décret n°2012-1462 du 26 décembre 2012

il s'agit d'un lot de copropriété plus conséquent tel qu'il correspond souvent à une entité comme un bâtiment entier par exemple. Il ne possède pas de définition spécifique puisqu'il s'agit d'un lot de copropriété (tel que défini par la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété) qui « comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables »¹⁰⁸.

Le recours au macro-lot a des avantages. Il permet notamment de répondre à l'enjeu d'une gestion plus autonome par le bailleur social de son patrimoine. En effet, le bailleur social adopte la gestion qu'il souhaite au sein de son macro-lot en toute autonomie puisque les « parties partagées »¹⁰⁹ par l'ensemble des locataires des logements sont des parties privatives du bailleur social dont il peut user et jouir librement¹¹⁰. Ainsi, le bailleur social est libre dans son macro-lot de faire intervenir les entreprises qu'il souhaite pour l'entretien des parties partagées sans être soumis à l'approbation des copropriétaires par un vote en AG¹¹¹. Également, le bailleur social peut répartir les charges locatives au sein de son macro-lot avec ses propres clés de répartition¹¹² sans être contraint d'appliquer des critères légaux pour le calcul de charges. En effet, l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis impose de respecter un certain nombre de critères pour le calcul des charges¹¹³. Or, cette répartition des charges imposée « ne convient pas aux bailleurs sociaux car elle déséquilibre les charges locatives »¹¹⁴.

¹⁰⁸ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 1^{er}, I.

¹⁰⁹ Les parties partagées correspondent aux « anciennes parties communes afin d'éviter une incompréhension ». (AUDERN M., *Les outils de divisions et de gestions immobilières pour répondre aux exigences de mixité sociale*, Travail de fin d'études, ESGT, 2013) En effet, les parties partagées sont les parties qui sont communes aux locataires du bailleur social mais qui restent privatives au bailleur au sein de la copropriété.

¹¹⁰ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 9, al. 1 : « Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. »

¹¹¹ DALBIN J-F, « Le logement social : un patrimoine résidentiel et des objectifs », *Géomètre* n°2174, novembre 2019, p. 37 : « ...les intérêts du bailleur social qui veut la plus grande autonomie de gestion pour répondre [...] à une maîtrise des décisions, afin d'avoir une indépendance de fonctionnement et permettre l'intervention de ses propres gestionnaires et entreprises. »

¹¹² Les clés de répartition des bailleurs sociaux sont souvent simplifiées par rapport aux critères législatifs avec comme principal critère la superficie des logements. (Entretien avec VINEL P., Responsable Services Comptable Clients et Syndic, le 04/05/2020)

¹¹³ Le calcul des charges est prévu par l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (qui conformément à l'art. 43 de cette même loi est impératif) et s'opère en application des critères évoqués dans l'article 5 consistant à déterminer la valeur relative d'un lot par rapport à l'ensemble des lots (et qui se détermine en fonction de la consistante, de la superficie et de la situation des lots).

¹¹⁴ AUDERN M., *Les outils de divisions et de gestions immobilières pour répondre aux exigences de mixité sociale*, Travail de fin d'études, ESGT, 2013

Avec la technique du macro-lot, les bailleurs sociaux peuvent ainsi harmoniser les charges locatives entre les différentes locataires¹¹⁵.

Le recours au macro-lot induit cependant des inconvénients. Par exemple, le montant des charges de copropriété à payer est plus élevé puisque les parties partagées dans le macro-lot par les locataires des logements sont des parties privatives du bailleur social et non des parties communes de la copropriété, donc les charges sont d'autant plus importantes du fait de la prise en compte de ces espaces dans le calcul. Néanmoins, il est possible de palier ce phénomène en appliquant un coefficient différent pour ces parties partagées comme il a pu être constaté dans certains travaux¹¹⁶. L'intérêt est double puisque dans un premier temps l'avantage est « de ne pas pénaliser le macro-lot par rapport aux autres lots de la copropriété »¹¹⁷ mais dans un second temps, « ceci a [également] l'avantage, en cas de sortie du macro-lot par un modificatif de l'EDD, que les lots ainsi créés ont des quotes-parts homogènes avec les autres lots de la copropriété »¹¹⁸.

La division en macro-lot en cas de présence d'un bailleur social était très utilisée ces dernières années, étant considérée comme la solution pour que le bailleur social puisse gérer de manière autonome son patrimoine locatif malgré l'application du régime de la copropriété¹¹⁹. Aujourd'hui, cette méthode de division a néanmoins montré ses limites. Tant que le macro-lot mis en place pour assurer une gestion autonome par le bailleur social ne subit pas de mutation, cette solution est très satisfaisante¹²⁰. Cependant, aujourd'hui, le patrimoine du bailleur social est soumis à des mutations notamment avec les objectifs accrus de vente de logements sociaux¹²¹. Ces mutations au sein du macro-lot engendrent des frais supplémentaires mais aussi des complications lors de la division du macro-lot.

¹¹⁵ D'après l'entretien mené avec P. VINEL, Responsable Services Comptable Clients et Syndic, il n'est pas toujours judicieux de réaliser une harmonisation des charges de copropriété entre les locataires. En effet, par exemple, en présence d'un ascenseur, un logement situé au dernier étage d'un immeuble a des charges plus importantes qu'un logement situé au rez-de-chaussée si les critères de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 sont appliqués. Avec l'harmonisation en fonction de la superficie, les locataires de ces deux logements vont avoir des charges équivalentes du point de vue de leur superficie. Cependant, si lors d'un programme de mise en vente, seul le logement du dernier étage reste invendu, alors le locataire devra supporter les charges réelles affectées à son logement qui sont plus élevées que celles établies avec l'harmonisation du bailleur social, d'où une augmentation des charges locatives qui n'est pas favorable pour le locataire.

¹¹⁶ AUDERN M., *Les outils de divisions et de gestions immobilières pour répondre aux exigences de mixité sociale*, Travail de fin d'études, ESGT, 2013 : « La solution compensatoire que possède le Géomètre-Expert, rédacteur du règlement de copropriété et de l'EDD, est la minoration des coefficients à appliquer aux parties partagées. »

¹¹⁷ DALBIN J-F, « Le logement social : un patrimoine résidentiel et des objectifs », *Géomètre* n°2174, novembre 2019, spéc. p. 38

¹¹⁸ *Idem*

¹¹⁹ Entretien avec S. CHATAIN, Responsable Promotion et Gestion immobilière, Domia, 14/05/2020

¹²⁰ *Idem*

¹²¹ Voir I.1.2 p.13

Avec le macro-lot, le géomètre intervient une première fois pour réaliser l'EDD comprenant le macro-lot, mais intervient également une seconde fois pour la division du macro-lot en vue de la vente des logements qui le composent. Cette multiplication des interventions du géomètre génère des frais supplémentaires qui pourraient être évités si la division de l'immeuble était faite sans macro-lot. De plus, la création d'un macro-lot a été pensée pour la gestion autonome du bailleur social. Cependant, qu'en est-il des parties du macro-lot qui ne sont pas des logements comme, par exemple, un local vélo ? Il peut devenir parties communes mais cela entraînerait un vote à l'unanimité pour prévoir la modification du règlement de copropriété¹²², et le passage de ce local vélo en tant que parties communes augmenterait les tantièmes de l'ensemble des copropriétaires rendant ainsi l'obtention d'un vote à l'unanimité peu envisageable. Il reste la possibilité d'un achat par le syndicat des copropriétaires. En effet, le syndicat des copropriétaires peut réaliser des acquisitions immobilières, mais elles sont également soumises à une condition de majorité correspondant aux deux tiers des voix¹²³. Bien que cette solution soit possible, le processus pourrait être plus simple avec une division classique en lots dès la mise en copropriété.

De plus, le recours au macro-lot a certes assuré une gestion autonome de l'immeuble par le bailleur social mais a également engendré une multitude de modes de gestion. En effet, la solution du macro-lot a été envisagée de manière différente en fonction du cas considéré, c'est-à-dire que s'il était plus avantageux de faire un macro-lot sur l'ensemble du bâtiment, cette solution était donc choisie notamment lors d'une opération de construction avec un objectif de mixité sociale en consacrant un bâtiment aux logements sociaux et un autre à l'accession libre¹²⁴. Mais, si dans un autre montage avec au sein d'un même bâtiment des logements en accession libre et d'autres en locatif social avec par exemple des étages distincts, le macro-lot sur un seul étage du bâtiment était avantageux et donc mis en place. Ainsi, la mise en place de macro-lot était faite au cas par cas avec des emprises de macro-lots différentes sans règles précises. Le bailleur social se retrouve donc avec, dans son patrimoine, un ensemble d'immeubles en copropriété avec des macro-lots

¹²² Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété, art. 11 : « ...la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. »

¹²³ Idem, art. 26 : « Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant : a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d »

¹²⁴ DALBIN J-F, « Le logement social : un patrimoine résidentiel et des objectifs », *Géomètre* n°2174, novembre 2019, p. 37 : « Le promoteur souhaitera toujours pouvoir isoler au mieux les logements sociaux par rapport aux logements du secteur libre. Il rejoint en cela les intérêts du bailleur social qui veut la plus grande autonomie de gestion. »

d'emprise différente¹²⁵. Le recours au macro-lot avait pour but de faciliter la gestion, quelque soit la taille ou l'emprise de ce macro-lot. Cependant, aujourd'hui avec les mutations engendrées par les ventes HLM, ces hétérogénéités de macro-lots conduisent à des situations différentes en cas de division de macro-lot, ce qui complexifie la gestion puisqu'il est difficile d'adopter une procédure de gestion en copropriété uniforme sur l'ensemble du patrimoine¹²⁶. En effet, il faut s'adapter aux divisions en macro-lots préalablement établies.

Comme nous venons de l'indiquer, le recours au macro-lot, malgré ses avantages non négligeables, montre aujourd'hui ses limites notamment avec le recours accentué à la vente HLM dû à la RLS. Les problèmes et inconvénients mis en avant avec l'utilisation du macro-lot pourraient être évités si l'EDD classique était privilégié afin de miser sur le long terme et d'éviter d'éventuelles difficultés. L'idée est de privilégier une division classique de l'immeuble pour le bien à long terme de la copropriété. Si la division mise en place n'a pas vocation à changer, il n'y a pas de problèmes particuliers rencontrés. Cependant, il faut penser que la copropriété est mise en place pour des années et qu'il est très difficile de pouvoir modifier le règlement de copropriété car les modifications de celui-ci sont soumises à des règles de majorité souvent compliquées à obtenir. Ainsi, il vaut mieux anticiper et éviter certains écueils du passé. Par conséquent, plutôt que de chercher à tout prix à diviser l'immeuble de manière à faciliter la gestion du bailleur social, il faudrait peut-être envisager que le bailleur social s'adapte à la méthode classique de division.

L'avantage d'une division classique est d'abord financier puisque le géomètre n'intervient qu'une fois avec une division en lots classique sans macro-lots. Cependant, la gestion est dans ce cas moins évidente car le bailleur social perd son autonomie de gestion sur son patrimoine locatif social en copropriété. Néanmoins, une procédure de gestion uniforme pourra être mise en œuvre sur l'ensemble de ce patrimoine. Et de plus, il est possible en cas de vente HLM pour le bailleur social de choisir d'assurer la gestion de la copropriété notamment en accédant à la fonction de syndic de copropriété. En plus de l'EDD, il est possible de mener une réflexion sur le règlement de copropriété pour apprécier les spécificités apportées par la présence d'un bailleur social au sein de la copropriété notamment quant à la définition des parties de l'immeuble.

¹²⁵ DALBIN J-F, « Le logement social : un patrimoine résidentiel et des objectifs », Géomètre n°2174, novembre 2019, p. 378 : « Lors de la mise en copropriété d'un ensemble immobilier mixte, la partie qui sera acquise par l'opérateur social peut correspondre à une cage d'escalier complète ou un bâtiment. »

¹²⁶ Entretien avec P. VINEL, Responsable Comptable Clients et Syndic, Ophis, le 04/05/2020

I.2.2.2 Le règlement de copropriété : une liberté dans la définition des parties communes et privatives

Le règlement de copropriété est un document obligatoire¹²⁷ contractuel¹²⁸ qui a notamment pour mission de définir les parties communes et privatives. Les articles 2 et 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 définissent respectivement les parties privatives et les parties communes d'une copropriété. Plus précisément, l'article 3 dresse une liste des parties communes, qui ne s'applique qu'en cas d'absence ou de contradiction des titres. Puisque ces deux articles ne sont pas cités dans l'article 43 de la même loi visant les articles d'ordre public, ils ne sont pas impératifs. Ainsi, le rédacteur du règlement de copropriété possède une liberté dans la définition des parties communes et privatives. Il est donc tout à fait possible de définir comme parties privatives des parties définies comme communes par la loi. De plus, sans que la loi le précise mais d'un usage commun en pratique, sont réputées privatives les éléments tels que les menuiseries par exemple¹²⁹. Mais il est possible de les définir comme parties communes.

Par exemple, une adaptation de la définition des parties communes et privatives a été mise en place du fait de la présence d'un bailleur social copropriétaire dans un exemple rencontré. Il a été retenu un règlement avec une définition des menuiseries extérieures comme parties communes pour une rénovation énergétique facilitée du bâtiment¹³⁰. Cependant, cette pratique a ses limites puisque le règlement est établi pour une durée indéterminée avec une difficulté de modification en raison des conditions de majorité requises par le législateur. De plus, la définition des menuiseries comme parties communes induit un remplacement supporté par l'ensemble des copropriétaires, ce qui participe à une forme de déresponsabilisation du copropriétaire selon certains praticiens¹³¹.

De plus, avant la vente et donc la mise en place de la copropriété, l'immeuble doit remplir des conditions d'habitabilité¹³² mais pas seulement puisqu'il est également soumis

¹²⁷ DJIGO A., « Synthèse – Organisation et vie de la copropriété », in JCI, 1 juin 2019, §8

¹²⁸ Cass. 3^e civ., 7 septembre 2017, n°16-18.331 : « par application du règlement de copropriété, qui seul a valeur contractuelle »

¹²⁹ <https://droit-finances.commentcamarche.com/> : « sont généralement considérées comme parties privatives les fenêtres, volets et balcons, les cloisons qui ne font pas partie du gros œuvre, les revêtements de murs et des sols, les dépendances annexes (grenier, combles, caves), les éléments d'équipements »

¹³⁰ Les cahiers de l'Union Sociale pour l'Habitat, « Gérer les copropriétés : savoir-faire et valeur ajoutée des organismes HLM », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2017, n° 117, p.14

¹³¹ Entretien avec P. VINEL, Responsable Comptable Clients et Syndic, Ophis, le 04/05/2020

¹³² Voir I.3.1.1 p.17

à un respect de normes énergétiques¹³³. Ainsi, il est préférable pour le bailleur social de tout mettre en œuvre pour réaliser les transformations nécessaires pour répondre à un objectif énergétique avant la mise en copropriété. En effet, cette rénovation énergétique est un objectif à court terme qu'il n'est pas souhaitable de prendre en compte dans un document établi pour le long terme.

Le règlement de copropriété, en plus de la définition des parties communes et privatives, doit également assurer la répartition des charges de copropriété.

I.2.2.3 Le règlement de copropriété : une spécialisation des charges définie par la loi

Le règlement de copropriété a notamment pour objet de préciser la répartition des charges¹³⁴. Dans le cas d'une copropriété avec la présence d'un bailleur social comme copropriétaire, l'intérêt est d'adapter cette répartition des charges aux besoins du bailleur social notamment pour permettre davantage d'autonomie de gestion. Pour ce faire, il est possible d'instaurer des charges spéciales qui permettent d'individualiser le paiement des charges aux seules personnes qui utilisent les parties communes spéciales¹³⁵.

La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 prévoit la possibilité d'instaurer des parties communes spéciales¹³⁶. Cette possibilité ne s'est retrouvée expressément dans la loi que récemment avec la création de l'article 6-2 par la loi ELAN et sa modification par l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019. Cet article précise que « la création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles ». L'intérêt pour le bailleur social d'une spécialisation des charges réside d'une part dans l'autonomie de décision. En effet, la spécialisation des charges imposée due à la création de parties communes spéciales permet également une spécialisation des droits de vote en AG, c'est-à-dire que seuls les copropriétaires concernés par les parties communes spéciales sont autorisés à prendre des décisions sur celles-ci¹³⁷.

¹³³ Art. L.443-7 du CCH avec le décret n°2015-1812 du 28 décembre 2015, JO 30 décembre 2015 ; art. R.443-11-1 du CCH : En cas de vente HLM, les logements ne peuvent d'être vendus qu'à condition de respecter une consommation énergétique fixée par la loi.

¹³⁴ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 10, al. 3

¹³⁵ AUDERN M., *Les outils de divisions et de gestions immobilières pour répondre aux exigences de mixité sociale*, Travail de fin d'études, ESGT, 2013 : « Un montage en copropriété avec une spécialisation des parties communes bien étudiée va permettre à un bailleur social d'avoir à payer des charges uniquement sur la gestion de son parc locatives et sur les parties communes générales (restreintes du fait de la spécialisation). »

¹³⁶ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 6-2, al.1 : « Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. »

¹³⁷ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 10, al. 4

L'intérêt pour le bailleur social est donc de pouvoir prendre certaines décisions de façon plus indépendante. Cette possibilité est à modérer puisque cette prise de décision réunit au moins deux copropriétaires et ne concerne que « les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipement »¹³⁸. Ainsi, le bailleur social aura une autonomie de décision limitée. D'autre part, la spécialisation des charges a un intérêt économique car elle permet au bailleur social de ne payer que les charges associées au bâtiment ou à la partie de bâtiment avec ses logements locatifs sociaux.

De plus, malgré la possibilité d'instaurer des charges spéciales, il n'est pas possible de changer le calcul des charges qui se base sur la consistance, la superficie et la situation des lots puisque ces critères de calcul sont d'ordre public¹³⁹. Il est remonté de certains entretiens que ce calcul ne convient pourtant pas aux bailleurs sociaux parce que cela déséquilibre les charges entre les différents logements au-delà du seul critère de la superficie¹⁴⁰. Ainsi, la solution pour le bailleur social pourrait être de répartir ses charges locatives en se basant sur un calcul des charges effectué par un géomètre dans le respect des critères établis par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. L'idée est donc d'anticiper la future mise en place de la copropriété au sein de l'immeuble¹⁴¹. Ainsi, quand le bâtiment construit se retrouvera en copropriété, les charges préalablement calculées par le géomètre se rapprocheront plus des charges du règlement de copropriété que celles qui auraient pu être calculées par le bailleur social. Ainsi, lors du passage en copropriété, le déséquilibre entre les charges locatives déjà appliquées par le bailleur social et les charges de copropriété ne reposera que sur les négociations des prix des prestations de gestion de la copropriété par le syndic, d'où un enjeu fort pour le bailleur social de s'investir également dans la gestion des copropriétés.

¹³⁸ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 10, al. 4

¹³⁹ Idem, art. 10

¹⁴⁰ Voir I.2.2.1 p. 23

¹⁴¹ L'idée d'anticiper la future mise en place de la copropriété au sein de l'immeuble peut être mise en œuvre pour tous les immeubles du bailleur social y compris ceux qui ne sont pas encore construits. En effet, le bailleur social peut, dès la construction, penser à la future application du régime de la copropriété. Cependant, cette anticipation de la copropriété est à modérer puisque l'objectif principal est la réduction des coûts de construction. Le montage juridique, quelque soit la construction, sera toujours trouvé même s'il sera complexe de part une construction pensée pour un seul propriétaire. (Entretien avec E. VALLEIX-BOUCHEIX, Responsable Service Foncier Auvergne Habitat, le 18/05/2020)

II La gestion des copropriétés assurée par le bailleur social

copropriétaire : un atout à mener avec précautions

Après avoir réfléchi en amont au passage au statut de la copropriété pour une partie de son patrimoine, le bailleur social, avec son nouveau statut de copropriétaire puisqu'il garde la propriété de certains appartements, voit ses habitudes de gestion en tant que propriétaire unique perturbées. Pour la part de son parc social locatif qui se retrouve en copropriété, de nouvelles problématiques apparaissent du fait de la difficulté de concilier les méthodes de gestion du bailleur social avec le régime de la copropriété. Ainsi, ces nouveaux enjeux auxquels fait face le bailleur social copropriétaire constituent des motivations pour assurer lui-même la gestion de copropriété (II.1). En effet, choisir la gestion de copropriété est donc choisir d'assurer la fonction de syndic de copropriété est une opportunité pour le bailleur social qui est favorisée par la loi qui lui offre la possibilité d'être syndic de droit en cas de vente HLM (II.2). Le bailleur social peut donc cumuler plusieurs fonctions : celle de copropriétaire, celle de syndic qui assure la gestion de copropriété mais aussi celle de bailleur social qui assure toujours la gestion locative des logements présents dans la copropriété pour lesquels il reste copropriétaire. L'objectif pour le bailleur social est alors d'organiser au mieux l'ensemble de ses fonctions pour éviter les confusions au sein de son organisme et de ses locataires mais également à l'égard des copropriétaires (II.3). Enfin, le bailleur social a également des objectifs de rénovation de son patrimoine, objectifs qui sont confrontés pour une partie de son parc immobilier au régime de la copropriété. Or, ces objectifs donnent naissance à des intérêts divergents entre le bailleur social en faveur de la rénovation et les copropriétaires privés « peu enclins à réaliser des travaux »¹⁴². Face à ces difficultés et depuis la loi ELAN, il est possible d'avoir recours à la copropriété différée. Dans quelle mesure la copropriété différée peut-elle être mise en œuvre pour combiner rénovation du parc du bailleur social et copropriété (II.4) ?

II.1 Les enjeux du copropriétaire-bailleur social : des motivations pour assurer la gestion de copropriété

Le passage du statut de propriétaire unique à copropriétaire entraîne de nombreux changements pour le bailleur social. En effet, il n'est plus le seul décisionnaire pour la gestion des immeubles dans lesquels se trouvent ses logements locatifs sociaux puisqu'être

¹⁴² L'Union Sociale pour l'Habitat, « S'adapter aux enjeux du patrimoine Hlm en copropriété et prévenir les difficultés des copropriétés mixtes », Collection Cahiers, n°42 repères copropriétés, octobre 2017, p. 11

copropriétaire, c'est participer à des décisions collectives. Ainsi, de nouveaux enjeux naissent de ce nouveau statut de copropriétaire pour le bailleur social, enjeux qui constituent des motivations pour choisir de développer une activité de gestion de copropriété, c'est-à-dire choisir d'assurer la fonction de syndic. Un des enjeux est celui du maintien de la qualité de service rendu aux locataires associé à celui de la maîtrise des charges de la copropriété (II.1.1). Également, puisque les collectivités locales sont assez réticentes à la vente HLM et à la mise en copropriété du patrimoine des bailleurs sociaux¹⁴³, ces mutations sont souvent considérées comme « un risque d'évolution vers une copropriété en difficulté »¹⁴⁴. Ainsi, il est important de les rassurer quant au devenir des copropriétés créées (II.1.2).

II.1.1 L'enjeu du maintien de la qualité de service rendu aux locataires et de maîtrise des charges de copropriété

Du fait du passage de propriétaire unique à copropriétaire bailleur, le bailleur social souhaite assurer à ses locataires toujours présents la même qualité de service dont ils ont bénéficié jusqu'ici. L'enjeu du maintien de cette qualité de service rendu aux locataires par le bailleur social repose sur le maintien « des prestations de gestion de proximité proposées habituellement aux locataires [comme par exemple] la présence d'un gardien sur site, intervention rapide en cas de problème technique, service d'urgence »¹⁴⁵. Aujourd'hui, la qualité de service est un enjeu important pour les bailleurs sociaux qui constatent des progrès « en termes d'écoute des locataires et de suivi de la satisfaction »¹⁴⁶ et qui souhaitent ainsi poursuivre leurs efforts dans cette direction.

Concernant les prestations de gestion de proximité notamment le gardiennage, le bailleur social a la possibilité, conformément à des dispositions du CCH, de mettre à disposition une partie de son personnel dès lors qu'il est propriétaire d'au moins un logement au sein de la copropriété¹⁴⁷.

A l'égard des interventions techniques, il convient de distinguer celles touchant aux parties privatives et celles visant les parties communes. En effet, le bailleur social peut

¹⁴³ RAINALDI V., « Réseau des acteurs de l'habitat : vers un modèle français de vente de logements sociaux », Actualités Habitat, n°1115, 31 janvier 2020

¹⁴⁴ Les cahiers de l'Union Sociale pour l'Habitat, « Gérer les copropriétés : savoir-faire et valeur ajoutée des organismes HLM », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2017, n° 117, p.17

¹⁴⁵ L'Union Sociale pour l'Habitat, « S'adapter aux enjeux du patrimoine Hlm en copropriété et prévenir les difficultés des copropriétés mixtes », Collection Cahiers, n°42 repères copropriétés, octobre 2017, p. 7

¹⁴⁶ VALRANGES D., « Qualité de service, une nouvelle ambition », Actualités Habitat, n°1106, 31 août 2019

¹⁴⁷ Art. L. 443-15 du CCH, al. 5

toujours intervenir de manière autonome dans les parties privatives des logements locatifs dont il est propriétaire, à condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble¹⁴⁸. Cependant, dans les parties communes, ce n'est plus le bailleur social mais le syndic qui a la charge de réaliser les interventions nécessaires. Parfois, les délais d'exécution sont plus longs et dès lors la qualité de service peut s'en ressentir.

Concernant la gestion courante des parties communes, celle-ci résulte de contrats passés par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires et non plus par le bailleur social directement. L'enjeu réside dans le fait que si c'est le bailleur social qui assure la fonction de syndic, alors le transfert de l'ensemble des contrats de gestion de l'immeuble sera facilité, l'objectif étant de conserver les contrats du bailleur social qui bénéficie de tarifs préférentiels aux bénéfices de la copropriété. Le maintien de ces contrats est bien sûr conditionné par un vote en AG. Ces contrats du bailleur social assurent le maintien de la qualité de service aux locataires mais ils assurent également une maîtrise des charges de la copropriété. En effet, les praticiens constatent que les charges de copropriété ne cessent d'augmenter avec une hausse annuelle de 4,1% depuis 2002¹⁴⁹, constat inquiétant pour les copropriétés avec des copropriétaires aux revenus modestes issus de vente HLM. La maîtrise des charges de copropriété est donc fondamentale et faire bénéficier des tarifs réduits du bailleur social à la copropriété est une solution favorable pour lutter contre l'apparition des copropriétés en difficulté en raison du développement d'impayés de charges. En plus de la maîtrise des charges, il est important d'informer les futurs copropriétaires des coûts qu'ils vont devoir supporter.

II.1.2 Rassurer les collectivités sur la pérennité de la copropriété : mettre en place une politique d'accompagnement pour les futurs copropriétaires

Les collectivités ont peur de voir naître en grand nombre des copropriétés en difficulté du fait d'accédants modestes¹⁵⁰. Pour cela, en plus d'assurer une maîtrise des charges de copropriété, le bailleur social doit mettre en place une politique d'accompagnement des futurs copropriétaires pour les sensibiliser à leur futur rôle et à

¹⁴⁸ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 9, I.

¹⁴⁹ Les cahiers de l'Union Sociale pour l'Habitat, « Gérer les copropriétés : savoir-faire et valeur ajoutée des organismes HLM », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2017, n° 117, p.18

¹⁵⁰ En effet, l'un des critères utilisés pour identifier une copropriété dégradée ou très dégradée est celui du nombre d'habitants aux revenus modestes voire très modestes. (Voir en ce sens : ESTROSI SASSONE D., « Avis présenté au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi de finances pour 2019, adopté par l'Assemblée Nationale », tome VI, Cohésion des territoires (Logement), n°148, Sénat, Session ordinaire de 2018-2019)

leurs futures dépenses. En effet, l'objectif pour le bailleur social est d'informer les futurs accédants sur les nouvelles charges qui leur incombent en tant que copropriétaires pour qu'ils puissent prendre en compte ces montants dans leur budget puisque le passage du statut de locataire à copropriétaire entraîne une augmentation des charges évaluée en moyenne entre 20 à 30%¹⁵¹. Dans ce cas, le bailleur social peut, en amont, « organiser un entretien d'évaluation avec le ménage souhaitant acquérir le logement »¹⁵², l'objectif étant d'étudier le budget du ménage afin de savoir s'il est en mesure de supporter le paiement des charges de copropriété et donc en mesure d'acheter un logement¹⁵³.

La loi prévoit cette information des futurs accédants. En effet, au moment de la vente, le bailleur social vendeur devra notamment remettre à l'acquéreur des informations sur le fonctionnement de la copropriété et sur les droits et devoirs des copropriétaires¹⁵⁴. Mais le bailleur social peut mettre en œuvre cette information des futurs accédants de manière plus poussée qu'une simple notice avec des réunions d'information avant la vente par exemple, puis une première AG avec une démarche pédagogique pour expliquer le fonctionnement de la copropriété et leur rôle à jouer¹⁵⁵.

Le bailleur social, pour rassurer les collectivités et prévenir les copropriétés en difficulté, réalise des campagnes d'information en amont de la vente mais également au moment de la vente. L'intérêt pour lui de choisir la fonction de syndic est de pouvoir poursuivre après la vente cet accompagnement des copropriétaires.

II.2 La fonction de syndic : un choix stratégique du bailleur social

Le bailleur social copropriétaire peut avoir pour volonté de développer une stratégie de gestion des copropriétés de son patrimoine notamment dans le but de pouvoir continuer d'assurer dans les meilleures conditions la gestion de son parc locatif social. Pour cela, il peut développer une activité de syndic (II.2.1). D'abord, il convient de préciser que le bailleur social ne cherche pas à tout prix à être syndic dans toutes les copropriétés où il est copropriétaire. En effet, par exemple, pour les copropriétés dont il est copropriétaire après achat en VEFA auprès de promoteurs privés, le bailleur social est très peu souvent syndic

¹⁵¹ Les cahiers de l'Union Sociale pour l'Habitat, « Gérer les copropriétés : savoir-faire et valeur ajoutée des organismes HLM », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2017, n° 117, p.21

¹⁵² Idem

¹⁵³ Idem

¹⁵⁴ Art. L.721-2 du CCH : « II. - En cas de promesse de vente, sont remis à l'acquéreur, au plus tard à la date de signature de la promesse, les documents et informations suivants : [...] 4° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ; »

¹⁵⁵ Entretien avec E. VALLEIX-BOUCHEIX, Responsable Service Foncier, Auvergne Habitat, 18/05/2020

puisque les promoteurs ont déjà choisi le syndic¹⁵⁶. De plus, le bailleur peut être copropriétaire après un achat de quelques lots dans une copropriété privée¹⁵⁷ et dans ce cas, le bailleur social n'a pas vocation à développer une stratégie de gestion de copropriété puisque la copropriété est déjà en place, tout comme le syndic. Le bailleur social n'a donc pas toujours intérêt d'assurer la fonction de syndic lorsqu'il est copropriétaire (I.2.2).

II.2.1 La fonction de syndic assurée par le bailleur social : une opportunité favorisée par la loi

Le bailleur social a pour mission d'être syndic de copropriété¹⁵⁸. Lorsque le bailleur social choisit de développer une stratégie de gestion de copropriété alors il a la possibilité de devenir syndic de droit en cas de vente HLM ou alors d'être élu. Cette fonction de syndic assurée par le bailleur social copropriétaire apporte de nombreux avantages que ce soit pour le bailleur social mais aussi pour l'ensemble des copropriétaires.

Le bailleur social peut accéder à la fonction de syndic en étant élu par l'AG des copropriétaires ou alors la loi lui permet de déroger à ce principe de base en devenant syndic de droit¹⁵⁹.

Dans le cadre de la vente HLM, l'article L.443-15 du CCH prévoit qu'un bailleur social puisse être syndic de droit, « c'est-à-dire qu'il n'est pas élu par l'assemblée des copropriétaires »¹⁶⁰. Le bailleur social est syndic de droit à trois conditions : il doit rester propriétaire d'au moins un logement, il ne doit pas renoncer à exercer la fonction de syndic et il ne doit pas être mis à l'écart par les copropriétaires qui détiennent au moins 60% des votes¹⁶¹. Dès lors que le bailleur social n'est plus propriétaire d'aucun logement, il peut quand même rester syndic à condition d'être élu¹⁶². Ainsi, la durée du contrat de syndic

¹⁵⁶ Entretien avec S. CHATAIN, Responsable Promotion et Gestion immobilière, Domia, le 14/05/2020

¹⁵⁷ Voir I.1.1 p. 10

¹⁵⁸ Pour l'ensemble des bailleurs sociaux définis à l'article L.411-10 du CCH, leur objet (défini dans différents articles en fonction du bailleur social considéré (art. L.421-1 du CCH, art. L.422-2 du CCH,...)) présente la possibilité « d'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif... ».

¹⁵⁹ Cette possibilité est apparue dans le CCH suite à la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, dite loi ENL, qui a modifié l'article L. 443-15 afin de lutter contre les copropriétés dégradées.

¹⁶⁰ Les cahiers de l'Union Sociale pour l'Habitat, « Gérer les copropriétés : savoir-faire et valeur ajoutée des organismes HLM », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2017, n° 117, p.13

¹⁶¹ Art. L.443-15 du CCH, al. 1er « En cas de vente réalisée en application de la présente section, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, sauf s'il y renonce, par l'organisme vendeur tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires peut désigner un autre syndic dès lors que les copropriétaires autres que l'organisme vendeur détiennent au moins 60 % des voix du syndicat. »

¹⁶² Art. L.443-15 du CCH, al. 3

n'est pas déterminée dans ce cas¹⁶³. Ici, la possibilité pour le bailleur social de pouvoir s'imposer en tant que syndic de copropriété est une opportunité pour lui de développer cette activité afin de répondre au mieux aux enjeux engendrés par l'application du statut de la copropriété à une partie de son patrimoine. Dans le cadre de vente HLM, le bailleur social a tout intérêt à développer une activité de syndic puisqu'il est assuré, tant qu'il reste propriétaire d'au moins un logement, d'avoir la possibilité d'être syndic de droit.

Néanmoins, la position la plus confortable pour le bailleur social est d'être syndic et copropriétaire majoritaire afin de maîtriser plus facilement les décisions. En effet, être copropriétaire majoritaire pour un bailleur social est un avantage de taille du fait de la non-réduction des voix. L'article 22 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis impose une réduction des voix si un des copropriétaires est majoritaire c'est-à-dire que si un copropriétaire possède plus de la moitié des voix alors celles-ci seront réduites à la somme des voix des autres copropriétaires¹⁶⁴. Mais l'article L. 443-15 du CCH apporte une dérogation à ce principe pour les bailleurs sociaux¹⁶⁵ puisqu'ils ne sont pas soumis à cette réduction des voix lorsqu'ils sont copropriétaires majoritaires¹⁶⁶. Une QPC a été soulevée auprès du conseil constitutionnel qui répond dans une décision du 11 juillet 2014 que « le quatrième alinéa de l'article L.443-15 du CCH est conforme à la Constitution »¹⁶⁷. Le bailleur social peut donc imposer ses choix en AG en tant que copropriétaire majoritaire ce qui peut être à l'origine de conflits avec les autres copropriétaires.

Dans ce cas, si le bailleur social choisit d'être copropriétaire majoritaire, cela résulte d'une stratégie de vente. Soit il choisit de rester copropriétaire majoritaire volontairement afin d'assurer la gestion, ainsi il conserve au moins 50% des votes en AG

¹⁶³ En effet, l'article 28, alinéa 2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, impose une durée de l'exercice de la fonction de syndic de trois ans maximum « en dehors de l'hypothèse prévue à l'article L.443-15 » du CCH.

¹⁶⁴ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 22, I., al .2

¹⁶⁵ L'article L.443-15 du CCH n'est pas le seul à apporter une dérogation à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965. En effet, l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 a créé l'article 41-16 de la loi du 10 juillet 1965. Cet article indique qu'il n'y a pas de réduction des voix comme prévu à l'article 22 de cette même loi pour une personne détenant plus de la moitié des voix pour les décisions prises à la majorité de l'article 24 de cette même loi, soit à la majorité des personnes présentes ou représentées, et pour la désignation du syndic. De plus, il n'y a pas non plus de réduction des voix pour une personne détenant plus de deux tiers des voix concernant les décisions prises à la majorité absolue de l'article 25 de cette même loi.

¹⁶⁶ Art. L. 443-15 du CCH, al. 4

¹⁶⁷ Décision n°2014-409 QPC du 11 juillet 2014

(voire même 60% pour être assuré de ne pas être évincé en tant que syndic¹⁶⁸). Ou alors, il peut être copropriétaire majoritaire à court terme en attendant que l'ensemble des logements soit vendu, auquel cas il adoptera dans un premier temps à court-moyen terme une stratégie de gestion de copropriété tant qu'il reste copropriétaire majoritaire, puis il passera éventuellement la main à un autre syndic dans un deuxième temps lorsque toutes les conditions ne seront plus favorables pour une gestion de copropriété répondant à ses besoins.

Avant la baisse des aides de l'Etat accordées aux bailleurs sociaux, rester copropriétaire majoritaire était un critère à privilégier qui rythmait la stratégie de vente des bailleurs sociaux. Aujourd'hui, le besoin en liquidités étant tel qu'il n'est plus possible de se contenter de ne vendre que la moitié d'un immeuble. Ce n'est donc plus aujourd'hui un critère¹⁶⁹. Néanmoins, la vente des logements étant très étalée dans le temps, le bailleur social reste finalement majoritaire pendant une période de plusieurs années en général qui leur permet d'assurer la gestion de la copropriété.

Comme dit précédemment, le choix des immeubles vendus dépend de la population présente dans l'immeuble¹⁷⁰. Il est ressorti des entretiens menés que pour l'instant, certains bailleurs sociaux font le choix de ne pas proposer à la vente les logements dans des immeubles dans des quartiers difficiles pour que le bailleur social puisse assurer la gestion du patrimoine et prévenir les dégradations. Cependant, si ce type d'immeubles étaient à l'avenir soumis à la vente, alors dans ce cas, peut-être qu'une stratégie de rester copropriétaire majoritaire serait appliquée pour préserver le patrimoine¹⁷¹ et surtout rassurer les collectivités.

La possibilité d'assurer la fonction de syndic est encouragée par la loi notamment en cas de vente HLM puisqu'elle prévoit que le bailleur social vendeur devienne syndic de plein droit mais le bailleur social peut également être syndic même en dehors d'une vente HLM et dans ce cas, il doit être élu. Il peut donc être syndic après élection dans des « copropriétés issues de programmes de logements locatifs totalement vendus »¹⁷² ou encore « dans des immeubles qu'il a bâtis ou acquis ou que d'autres [bailleurs sociaux] ont

¹⁶⁸ Art. L.443-15 du CCH : Les copropriétaires peuvent décider en AG de changer de syndic s'ils détiennent 60% des voix.

¹⁶⁹ Entretien avec S. CHATAIN, Responsable Promotion et Gestion immobilière, Domia, le 14/05/2020

¹⁷⁰ Voir supra I.1.3.2 p. 19

¹⁷¹ Entretien avec S. CHATAIN, Responsable Promotion et Gestion immobilière, Domia, le 14/05/2020

¹⁷² Les cahiers de l'Union Sociale pour l'Habitat, « Gérer les copropriétés : savoir-faire et valeur ajoutée des organismes HLM », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2017, n° 117, p.13

acquis »¹⁷³. Dans ce cas, le bailleur social est soumis aux dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 dite « loi Hoguet »¹⁷⁴, c'est-à-dire que pour pouvoir exercer la fonction de syndic, il « doit remplir des conditions relatives à la possession d'une carte professionnelle, à la tenue du registre des mandats, à la possession d'une garantie financière et d'une assurance. »¹⁷⁵ Dans ce cas, la durée du contrat de syndic est limitée puisqu'elle « ne peut excéder trois années »¹⁷⁶.

Le cumul du rôle de copropriétaire et de syndic par le bailleur social, qu'il soit syndic de droit ou syndic élu, a de nombreux intérêts aussi bien pour le bailleur social que pour les autres copropriétaires. Le bailleur social copropriétaire, en assurant la fonction de syndic, permet de répondre aux enjeux nés de l'application du régime de la copropriété sur une partie de son patrimoine. Ainsi, en étant syndic, il peut assurer un maintien de la qualité des services proposés aux locataires en « [apportant] aux copropriétés un service technique doté de spécialistes compétents »¹⁷⁷ et il peut également rassurer les collectivités puisqu'il va tenter d'assurer une maîtrise des charges et ainsi prévenir les copropriétés en difficulté. Au-delà de ces besoins du bailleur social qui l'ont motivé à assurer la fonction de syndic, l'accès à ce statut apporte d'autres atouts aussi bien pour le bailleur social lui-même que pour les autres copropriétaires.

A certains égards, le bailleur social à la fois copropriétaire et syndic peut être perçu comme un atout pour les autres copropriétaires. En effet, le bailleur social syndic peut faciliter le changement de statut des nouveaux copropriétaires anciens locataires. Le bailleur social possède une connaissance du site en matière de gestion ce qui est non négligeable puisqu'il était souvent le gestionnaire unique car seul propriétaire avant la vente HLM. Ainsi, assurer la fonction de syndic lui permet d'« assurer la continuité de la gestion »¹⁷⁸ mais aussi de prendre des mesures pour faciliter la gestion future. De plus, en tant que syndic, le bailleur social peut suggérer des aménagements de gestion de la

¹⁷³ Les cahiers de l'Union Sociale pour l'Habitat, « Gérer les copropriétés : savoir-faire et valeur ajoutée des organismes HLM », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2017, n° 117, p.13

¹⁷⁴ Loi n°70-9 du 2 janvier 1970, JO 4 janvier 1970 et le décret n°72678 du 20 juillet 1972, JO 22 juillet 1972, rect. 6 sept. 1972

¹⁷⁵ BLAISE A., « Fasc. 42 : COPROPRIETE – Administration de la copropriété – Syndic », JCl Civil Code, 9 mai 2017

¹⁷⁶ Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 28, al. 2

¹⁷⁷ DALBIN J-F., « Le logement social : un patrimoine résidentiel et des objectifs », Géomètre n°2174, novembre 2019, p.39

¹⁷⁸ Les cahiers de l'Union Sociale pour l'Habitat, « Gérer les copropriétés : savoir-faire et valeur ajoutée des organismes HLM », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2017, n° 117, p.14

copropriété en lien avec la présence de copropriétaires modestes¹⁷⁹. Bien que soumis à un vote en AG¹⁸⁰, il peut suggérer, par exemple, de changer l'appel de fonds trimestriel¹⁸¹ en mensuel pour lisser les paiements et éviter « les à-coups de trésorerie dans le budget des ménages »¹⁸². En plus, les bailleurs sociaux peuvent, avec la pratique, avoir acquis une compétence « d'expertise technique qui constitue souvent le maillon faible de la gestion des copropriétés »¹⁸³. Cette expertise technique associée à la connaissance de l'antériorité de l'immeuble est favorable pour assurer « la conduite des projets de travaux indispensables au maintien de l'immeuble en bon état »¹⁸⁴. L'expertise technique du bailleur social n'est pas négligeable et est un atout pour assurer la gestion des copropriétés comme l'ont aussi mis en avant certains professionnels du secteur¹⁸⁵.

Le principal atout pour l'organisme d'assurer la fonction de syndic est de pérenniser la gestion de l'immeuble particulièrement lorsque le bailleur social continue de gérer des logements locatifs sociaux¹⁸⁶. Et pour les autres copropriétaires, l'intérêt majeur d'avoir un bailleur social comme syndic est de leur assurer des charges de copropriété avec un coût modéré. Bien que la fonction de syndic assurée par le bailleur social présente des avantages, parfois, ce dernier refuse cette fonction. En effet, la fonction de syndic assurée par un bailleur social présente aussi des inconvénients aussi bien pour lui que pour les autres locataires. Ainsi, au même titre qu'être syndic, le fait de ne pas l'être constitue un enjeu pour les bailleurs sociaux.

II.2.2 Le bailleur social non syndic : un intérêt à s'investir en tant que copropriétaire

Lorsque le bailleur social est syndic de droit, il peut renoncer à accéder à cette fonction, ou alors s'il est syndic élu il peut également ne pas renouveler son contrat parce qu'être syndic ne présente pas que des avantages.

¹⁷⁹Les cahiers de l'Union Sociale pour l'Habitat, « Gérer les copropriétés : savoir-faire et valeur ajoutée des organismes HLM », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2017, n° 117, p.6 : « Sa connaissance [(du bailleur social)] du contexte et des acquéreurs, qui vivent déjà en partie ou totalement sur le site, permet de rechercher une organisation de gestion économe ».

¹⁸⁰ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 14-1

¹⁸¹ Idem

¹⁸² Les cahiers de l'Union Sociale pour l'Habitat, « Gérer les copropriétés : savoir-faire et valeur ajoutée des organismes HLM », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2017, n° 117, p.19

¹⁸³ Idem, p.14

¹⁸⁴ Idem

¹⁸⁵ L'expertise technique du bailleur social est la plus-value principale mise en avant par le bailleur social d'après mes entretiens avec S. CHATAIN, Responsable Promotion et Gestion immobilière, Domia, le 14/05/2020 et avec E. VALLEIX-BOUCHEIX, Responsable Service Foncier, Auvergne Habitat, le 18/05/2020.

¹⁸⁶ Les cahiers de l'Union Sociale pour l'Habitat, « Gérer les copropriétés : savoir-faire et valeur ajoutée des organismes HLM », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2017, n° 117, p.14

Le refus d'assurer la gestion de la copropriété et donc de ne pas être syndic peut intervenir soit dès la création de la copropriété soit plus tard, après une prise de fonction du rôle de syndic sans renouvellement par la suite. Lorsque le bailleur social ne souhaite pas assurer la fonction de syndic dès la mise en place de la copropriété, cela peut être pour une cause d'éloignement géographique par exemple¹⁸⁷. Dans ce cas, le bailleur social souhaite se désengager d'une partie de son patrimoine et manifeste cette volonté par le fait de ne pas assurer la fonction de syndic. Egalement, le bailleur social peut refuser d'être syndic car c'est « une activité [qui n'entre] pas dans la stratégie de développement de l'organisme »¹⁸⁸.

Ensuite, le bailleur social peut, dans un premier temps, choisir d'assurer la fonction de syndic puis y renoncer par la suite notamment s'il y a une mauvaise entente avec les copropriétaires¹⁸⁹. En effet, pour que la copropriété puisse fonctionner correctement, il est préférable d'avoir des rapports corrects entre l'ensemble des copropriétaires et le syndic. Cependant, même en cas de refus d'assurer la fonction de syndic, le bailleur social est toujours copropriétaire et a donc toujours des logements locatifs au sein de la copropriété. Ainsi, il a tout intérêt à continuer de s'investir au sein de la copropriété, par exemple, en proposant des syndics qu'il connaît et qui sont capables de gérer la présence d'un bailleur social au sein de la copropriété. Également, cette proposition de syndic permet aussi de favoriser des syndics qui ont conscience de la présence de copropriétaires modestes et qui cherchent donc à assurer une maîtrise des charges avec une recherche de contrats avec des tarifs réduits. De plus, le bailleur social a tout intérêt à communiquer au futur syndic sur les spécificités de l'immeuble pour anticiper les futurs travaux à réaliser pour le bon état de l'immeuble.

Egalement, le bailleur social reste copropriétaire et a donc intérêt à s'investir au sein de la copropriété notamment en intégrant le conseil syndical. Ce dernier est « un organe de liaison et d'information entre le syndic et les copropriétaires »¹⁹⁰ qui n'est que consultatif puisqu'il ne peut pas se substituer au syndicat des copropriétaires pour les votes en AG. Si les statuts de syndic et de copropriétaire majoritaire sont cumulables, le statut de

¹⁸⁷ Entretien avec P. VINEL, Responsable Services Comptable Clients et Syndic, Ophis, le 04/05/2020

¹⁸⁸ GUEFFIER-PERTIN C., *Les nouveaux métiers de la gestion immobilière dans les organismes HLM : la gestion d'un parc locatif en copropriété et la gestion des copropriétés*, Mémoire Master « Management immobilier », ESSEC, 2011

¹⁸⁹ Entretien avec P. VINEL, Responsable Services Comptable Clients et Syndic, Ophis, le 04/05/2020

¹⁹⁰ VIGNERON G., « Synthèse – Administration de la copropriété », JCI, §119

conseiller syndical n'est en revanche pas accessible au syndic¹⁹¹. Donc ici, dans le cas où le bailleur social n'assure pas la fonction de syndic, il peut prendre part à la vie en copropriété en étant un membre du conseil syndical.

Le bailleur social peut avoir plusieurs fonctions au sein d'une copropriété comme copropriétaire, bailleur, syndic et lorsqu'il n'est pas syndic, il peut même être conseiller syndical. Il est nécessaire pour le bailleur social de bien organiser ces différents rôles pour permettre une bonne gestion de la copropriété.

II.3 Le bailleur social copropriétaire : différents rôles et activités à combiner

Comme nous avons vu avec les ventes, le bailleur social devient copropriétaire et certains locataires deviennent eux aussi copropriétaires. L'enjeu est de prendre en compte ces changements de statuts afin d'assurer une bonne transition avec le passage en copropriété¹⁹². L'objectif pour le bailleur social est de mettre en œuvre cette nouvelle activité de syndic de manière autonome par rapport à la gestion locative déjà existante (II.3.1). Le bailleur social possède donc parfois plusieurs rôles au sein de la copropriété qui doivent être bien distincts pour éviter les confusions auprès des copropriétaires notamment entre le rôle du bailleur qui assure la gestion locative et le rôle de syndic qui assure la gestion de la copropriété (II.3.2). Ainsi, le bailleur social pourra assurer « la gestion courante sans déséquilibrer la gouvernance de la copropriété »¹⁹³.

II.3.1 La mise en œuvre de l'activité de syndic par rapport à l'activité de gestion locative existante : une nécessité d'un service autonome

La gestion locative est bien sûr l'activité prépondérante des bailleurs sociaux¹⁹⁴. Cependant, ces dernières années, notamment avec la volonté croissante d'augmenter le nombre des ventes HLM, les bailleurs sociaux ont mené des réflexions sur l'opportunité d'assurer aussi la gestion de copropriété¹⁹⁵. Ainsi, la question s'est posée de savoir

¹⁹¹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 21

¹⁹² Les cahiers de l'Union Sociale pour l'Habitat, « Gérer les copropriétés : savoir-faire et valeur ajoutée des organismes HLM », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2017, n° 117, p.11 : « La mise en copropriété et la prise de fonction de syndic oblige l'organisme à revisiter l'organisation et la chaîne de décision en matière de gestion locative, afin d'intégrer les copropriétés dans le fonctionnement de l'organisme. »

¹⁹³ L'Union Sociale pour l'Habitat, « S'adapter aux enjeux du patrimoine Hlm en copropriété et prévenir les difficultés des copropriétés mixtes », Collection Cahiers, n°42 repères copropriétés, octobre 2017, p. 4

¹⁹⁴ Dans les articles du CCH qui définissent l'objet des différents bailleurs sociaux (art. L.421-1, art. L.422-2...), se retrouve régulièrement la phrase « en complément de leur activité locative ».

¹⁹⁵ L'Union Sociale pour l'Habitat, « S'adapter aux enjeux du patrimoine Hlm en copropriété et prévenir les difficultés des copropriétés mixtes », Collection Cahiers, n°42 repères copropriétés, octobre 2017, p. 4

comment organiser cette nouvelle mission de syndic par rapport à la mission de gestion locative existante. Deux solutions principales s'offrent aux bailleurs sociaux : ils peuvent intégrer cette mission de syndic dans leurs services en interne ou alors ils peuvent mettre en place une « filiale autonome de gestion immobilière »¹⁹⁶.

Concernant la création d'un service de copropriété en interne, cette solution compte de nombreux avantages comme celui de permettre « une transition progressive de la gestion du patrimoine propre [au bailleur social] vers la copropriété »¹⁹⁷. L'avantage conséquent aussi ici est que le bailleur social a un intérêt particulier à développer en interne la fonction de syndic car il a la possibilité d'être syndic de droit et est donc assuré en cas de vente HLM de se voir attribuer cette fonction. L'important avec une organisation en interne est d'assurer une autonomie au service de syndic. En effet, « le plus souvent l'activité a démarré progressivement »¹⁹⁸ sans avoir mis en place un service autonome. Dans ce cas, des problèmes de confusion entre les missions relevant de la gestion locative et celles relevant de la gestion de copropriété sont apparues. En effet, lorsque le bailleur social a toujours eu l'habitude de prendre les décisions seul, il ne doit pas oublier que, lorsque son immeuble est passé en copropriété, il doit se concerter avec les copropriétaires avant toute intervention puisqu'il intervient, dans son rôle de syndic, et donc au nom du syndicat des copropriétaires et non pas dans son rôle de gestion locative. C'est pourquoi il est important d'« avoir au moins une personne référente qui aura la fonction de syndic »¹⁹⁹ pour ne pas outrepasser son rôle. Par exemple, le bailleur social anciennement Logidôme²⁰⁰ a mis en place l'activité de syndic au sein du même service, organisation qui créait des confusions. Ainsi, le service « syndic » a été rendu plus autonome au sein de l'organisme par la création de postes dédiés uniquement à cette activité. Malgré ce changement, la confusion régnait toujours notamment pour les copropriétaires, anciens locataires, qui s'adressaient désormais au syndic en s'adressant toujours au bailleur social. C'est pourquoi ce bailleur social a décidé de créer la filiale Domia pour assurer cette mission de syndic²⁰¹.

L'organisation du service syndic par le biais d'une filiale est donc une autre solution envisageable. L'avantage majeur de cette solution est qu'elle résout les problèmes

¹⁹⁶ Les cahiers de l'Union Sociale pour l'Habitat, « Gérer les copropriétés : savoir-faire et valeur ajoutée des organismes HLM », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2017, n° 117, p.37

¹⁹⁷ Idem

¹⁹⁸ Idem

¹⁹⁹ Idem

²⁰⁰ Puisqu'aujourd'hui, ce bailleur social est devenu SEAu (Société d'équipement d'Auvergne) après une fusion-absorption.

²⁰¹ Entretien avec S. CHATAIN, Responsable Promotion et Gestion immobilière, Domia, le 14/05/2020

de confusion aussi bien en interne que vis-à-vis des copropriétaires. En effet, il y a moins de risque de superposition d'interventions d'une part avec la mission de gestion locative et d'autre part avec la mission de syndic. De plus, « l'autonomisation complète de l'activité »²⁰² de syndic permet aux copropriétaires de ne plus avoir à continuer de s'adresser au bailleur social dans son rôle de syndic puisqu'ils s'adressent désormais au syndic indépendant du bailleur social²⁰³. Cependant, l'inconvénient de l'organisation en filiale réside dans l'impossibilité d'être syndic de droit. En effet, seul le bailleur social vendeur, donc anciennement le propriétaire, peut prétendre en cas de vente HLM au statut de syndic de droit comme nous l'avons vu. Ainsi, dans le cas d'une filiale, le syndic doit donc être élu. Bien que le bailleur social désigne systématiquement sa filiale comme syndic, sa prise de fonction devient définitive « sous réserve que le mandat de syndic soit confirmé ultérieurement par les copropriétaires lors de la première assemblée »²⁰⁴. Mais cet inconvénient est moindre puisque le délai pour vendre l'intégralité de l'immeuble est conséquent et qu'au début, le bailleur social est copropriétaire majoritaire²⁰⁵ et qu'il peut donc élire sa filiale comme syndic. Ainsi, malgré l'organisation en filiale, le syndic est, dans un premier temps, imposé par le bailleur social. Dans un second temps, il est important de prendre en compte les copropriétaires pour le bien de la copropriété, le bailleur social syndic, même via sa filiale, doit veiller à l'équilibre de la copropriété.

II.3.2 Différents rôles identifiables pour les copropriétaires : assurer la gestion courante sans perturber la gouvernance de la copropriété

En copropriété, les risques classiques sont notamment le manque de mobilisation des copropriétaires aux décisions ou encore « une collaboration difficile entre les instances de gestion »²⁰⁶. En plus de ces problèmes couramment rencontrés en copropriété, s'ajoutent des problèmes spécifiques dus à la présence du bailleur social en copropriété. En effet, le bailleur social cumule parfois plusieurs fonctions qui sèment le doute et la confusion dans l'esprit des copropriétaires. Également, le bailleur social se retrouve généralement avec une position dominante qui démobilise les copropriétaires. Il est donc important de mettre

²⁰² Les cahiers de l'Union Sociale pour l'Habitat, « Gérer les copropriétés : savoir-faire et valeur ajoutée des organismes HLM », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2017, n° 117, p.37

²⁰³ Voir II.3.2 p. 43 pour apprécier plus précisément l'intérêt pour le copropriétaire d'avoir un interlocuteur bien distinct de celui consacré à la gestion locative.

²⁰⁴ Les cahiers de l'Union Sociale pour l'Habitat, « Gérer les copropriétés : savoir-faire et valeur ajoutée des organismes HLM », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2017, n° 117, p.37

²⁰⁵ Avec les avantages que cela engendre comme le fait de ne pas subir de réduction des voix pour les votes en AG, voir II.2.1 p. 36

²⁰⁶ L'Union Sociale pour l'Habitat, « S'adapter aux enjeux du patrimoine Hlm en copropriété et prévenir les difficultés des copropriétés mixtes », Collection Cahiers, n°42 repères copropriétés, octobre 2017, p. 4

en œuvre des moyens pour accorder une attention particulière aux copropriétaires dans une copropriété en présence d'un bailleur social.

Dans un premier temps, il est important que le nouveau copropriétaire ait appréhendé son changement de statut et qu'il ait conscience qu'il n'est plus locataire. En effet, les copropriétaires sont parfois d'anciens locataires qui confondent désormais la gestion locative et la gestion de copropriété qui est parfois réalisée par la même personne, le bailleur social, mais par le biais de statuts différents. Dans ce cas, les copropriétaires qui ne sont plus locataires « s'assimilent aux ménages locataires dans leur positionnement face au bailleur social et rendent donc ce dernier entièrement responsable de la gestion et de l'entretien de la résidence »²⁰⁷. Cette confusion participe à une « démobilité des copropriétaires »²⁰⁸ dans les prises de décision. Pour que le copropriétaire se détache de son statut de locataire, il est important qu'il change d'interlocuteur, c'est-à-dire qu'il s'adresse à une nouvelle personne en charge de la mission de syndic plutôt que la personne en charge de la gestion locative, d'où l'intérêt du développement d'une filiale ou au moins d'une réelle autonomie du service de syndic s'il reste organisé au sein de l'organisme bailleur social²⁰⁹. En plus, le bailleur social met en œuvre une politique d'informations des futurs acquéreurs en amont de la vente²¹⁰ sur ce qu'implique le statut de copropriétaire. Cette information doit se poursuivre une fois la vente parfaite pour continuer d'accompagner les nouveaux copropriétaires²¹¹. Cette aide apportée aux copropriétaires peut créer un lien particulier de discussion sur lequel s'appuyer pour les impliquer dans les décisions de la copropriété malgré la position parfois dominante du bailleur social.

Le bailleur social, lorsqu'il choisit d'assurer la mission de syndic (que ce soit par le biais d'une filiale ou via un service en interne), est souvent dans un premier temps copropriétaire majoritaire avec une non-réduction des voix en AG²¹². Ce statut confère donc au bailleur social une position dominante au sein de la copropriété conduisant à une absence des copropriétaires aux AG puisqu'ils « ne croient pas en leur pouvoir réel de

²⁰⁷ L'Union Sociale pour l'Habitat, « S'adapter aux enjeux du patrimoine Hlm en copropriété et prévenir les difficultés des copropriétés mixtes », Collection Cahiers, n°42 repères copropriétés, octobre 2017, p. 4

²⁰⁸ Idem

²⁰⁹ Voir II.3.1 p. 41

²¹⁰ Voir II.1.2 p. 33

²¹¹ Les cahiers de l'Union Sociale pour l'Habitat, « Gérer les copropriétés : savoir-faire et valeur ajoutée des organismes HLM », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2017, n° 117, p.33 : « *L'organisme HLM prenant en charge l'activité de syndic peut contribuer au développement d'une culture de la copropriété.* »

²¹² Voir II.2.1 p. 36

décision face au bailleur social »²¹³. D'abord, le bailleur social peut s'appuyer sur un « outil de transparence »²¹⁴ puisque depuis que l'article 77 de la loi SRU²¹⁵ a modifié l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 relative à la copropriété, le syndic a l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires²¹⁶. En plus, le bailleur social doit « rechercher l'adhésion des copropriétaires qui restent minoritaires »²¹⁷, les faire participer aux décisions lors des AG pour qu'ils aient le sentiment d'être entendus.

Si les copropriétaires peuvent se rendre passifs face à la situation et laisser donc le bailleur social prendre les décisions seul, parfois les copropriétaires peuvent adopter une position d'opposants au bailleur social et donc générer des conflits au sein de la copropriété²¹⁸. Dans ce cas, le bailleur social peut par exemple se retirer de sa fonction de syndic pour le bien de la copropriété et dans ce cas, peut-être devenir membre du conseil syndical pour passer d'une fonction mal perçue par les copropriétaires à un statut plus favorable mettant au service de la copropriété leurs compétences d'une autre manière²¹⁹.

En plus de devoir combiner ses différents rôles et activités, le bailleur social a des objectifs de qualité de son patrimoine avec des programmes de rénovation notamment sur leur patrimoine en copropriété, cas qui pose des difficultés du fait que la décision de réaliser des travaux doit être prise par le syndicat des copropriétaires et plus par le bailleur social seul.

II.4 Combiner rénovation du parc du bailleur social et copropriété : un recours propice à la copropriété différée ?

Le bailleur social a l'obligation d'élaborer un plan stratégique de patrimoine²²⁰ qui permet entre autres de « [planifier] l'entretien du patrimoine du bailleur social sur

²¹³ L'Union Sociale pour l'Habitat, « S'adapter aux enjeux du patrimoine Hlm en copropriété et prévenir les difficultés des copropriétés mixtes », Collection Cahiers, n°42 repères copropriétés, octobre 2017, p. 4

²¹⁴ Les cahiers de l'Union Sociale pour l'Habitat, « Gérer les copropriétés : savoir-faire et valeur ajoutée des organismes HLM », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2017, n° 117, p.18 : « Le compte en banque séparé est un véritable outil de transparence vis-à-vis des copropriétaires ».

²¹⁵ Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

²¹⁶ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 18 : « le syndic est chargé [...] d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat ». Il est possible de déroger à ce principe par un vote en AG à la majorité de l'article 25 de cette même loi.

²¹⁷ Les cahiers de l'Union Sociale pour l'Habitat, « Gérer les copropriétés : savoir-faire et valeur ajoutée des organismes HLM », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2017, n° 117, p.16

²¹⁸ Idem : « Le syndic HLM peut se retrouver dans une situation de refus de [la part des copropriétaires minoritaires] qui peut se traduire par des impayés, une aggravation de l'absentéisme aux assemblées, voire un désintérêt total de la part des copropriétaires. »

²¹⁹ Voir II.2.2 p. 39

²²⁰ Art. L.411-9 du CCH : « Les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un plan stratégique de patrimoine... »

plusieurs années »²²¹ notamment pour mettre aux normes énergétiques certains immeubles. La difficulté naît de l'application du régime de la copropriété sur une partie de son patrimoine, et dans ce cas, l'enjeu « est de concilier cette dynamique de rénovation des logements sociaux avec les contraintes financières des copropriétaires et le rythme de décision de la copropriété »²²². Ici, les intérêts divergents sont très présents avec un bailleur social très favorable à la réalisation de gros travaux et des copropriétaires privés qui n'ont pas forcément les moyens financiers d'assumer de tels travaux et qui s'y opposeraient plus volontiers. Pour pallier ce problème, la loi ELAN²²³ a initié la mise en place du régime de la copropriété de manière différée dans le cadre d'une procédure de vente HLM (II.4.1), outil pourtant jugé peu favorable pour l'instant par les bailleurs sociaux (II.4.2).

II.4.1 La copropriété différée : un nouvel outil mis en place par la loi ELAN

La loi ELAN²²⁴ a prévu la mise en place du régime de la copropriété différée dans son article 88, IV²²⁵, et pour faire suite à cette loi, l'ordonnance n°2019-418 du 7 mai 2019²²⁶ créa les articles L.443-15-5-1 à L.443-15-5-8 du CCH définissant les conditions et modalités d'application du régime différé de copropriété.

Le principe de la copropriété différée prévu par les textes est le suivant : l'acquéreur est un futur copropriétaire puisqu'il entre en possession de la partie privative de son lot mais pas de la quote-part de parties communes associée à son lot qui lui sera transféré ultérieurement dans un délai de différé ne pouvant excéder dix ans à compter de la vente du premier lot de l'immeuble²²⁷. Le fait de différer le transfert de la quote-part de parties communes est une dérogation à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Cependant, le régime de la copropriété n'est pas totalement exclu en cas de copropriété différée puisque « les dispositions des articles 8 et 46 de la loi du 10 juillet 1965 mentionnée ci-dessus, ainsi que les dispositions de l'article

²²¹ L'Union Sociale pour l'Habitat, « S'adapter aux enjeux du patrimoine Hlm en copropriété et prévenir les difficultés des copropriétés mixtes », Collection Cahiers, n°42 repères copropriétés, octobre 2017, p. 11

²²² Idem

²²³ Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

²²⁴ Idem

²²⁵ Idem, art. 88, IV, 1°

²²⁶ 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

²²⁷ Idem, art. 2

L.721-2 relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division, sont applicables dès la conclusion de la vente »²²⁸.

Pendant cette période de différé, le bailleur social a des obligations comme celle d'assurer l'entretien et la conservation des parties communes et des éléments d'équipement sans leur porter atteinte²²⁹. L'acquéreur a lui aussi des obligations. Bien qu'il n'ait pas encore bénéficié du transfert de la quote-part de parties communes affectée à son lot, il dispose « d'un droit d'usage réel des parties communes et des équipements communs de l'immeuble »²³⁰. En contrepartie, il doit contribuer aux charges dans des conditions qui doivent être précisées dans un décret à paraître²³¹.

Dans un premier temps, il convient d'examiner la conformité de l'application d'un régime différé de la copropriété vis-à-vis du droit commun de la vente puis vis-à-vis du droit de la copropriété des immeubles bâtis.

L'article 1583 du code civil indique que la vente est parfaite dès qu'il y a un accord sur la chose et le prix²³². Cependant, cet article n'est pas d'ordre public et les parties peuvent prévoir une clause dans le contrat de vente pour y déroger²³³. Ainsi, les auteurs s'accordent à préciser que « le mécanisme de transfert de propriété différé de la quote-part de parties communes prévu par l'ordonnance du 7 mai 2019 est donc conforme au droit commun de la vente »²³⁴.

Le problème réside toutefois dans l'incohérence du régime de la copropriété différée avec les dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. En effet, l'article 1er de cette loi indique que « le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties

²²⁸ 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, art. 2

²²⁹ Art. L.443-15-5-3 du CCH

²³⁰ Art. L.443-15-5-5 du CCH

²³¹ Art. L.443-15-5-8 du CCH : « 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. »

²³² Art. 1583, C. Civ : « Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé. »

²³³ Cour d'Appel d'Orléans, Civ 1, 31 mars 2008, n°07/00576 : « Attendu que, s'il est exact, qu'en application des dispositions de l'article 1583 du code civil, la vente est parfaite et que la propriété est acquise de droit à l'acheteur dès la rencontre des volontés sur la chose et sur le prix, ces dispositions sont purement supplétives et les parties peuvent décider d'y déroger par une clause précise de leur acte. »

²³⁴ DARTIGEAS-REYNARD L., « Vente de logements HLM aux locataires : des acquéreurs en état de futurs copropriétaires... », La veille permanente, Editions Législatives, 13/05/2019

communes, lesquelles sont indissociables »²³⁵. L'importance de cet article est renforcée par l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 « puisque cet article 1 devient d'ordre public, ce qui ne fait que confirmer une jurisprudence constante »²³⁶. Ainsi, la copropriété différée constitue « une entorse temporaire au droit »²³⁷ de la copropriété puisque la copropriété différée réside dans la dissociation des parties privatives de la quote-part de parties communes associée, toutes deux définies comme obligatoires et surtout indissociables.

La copropriété différée, nouvel outil mis en place par la loi ELAN, est un mécanisme d'actualité et au cœur de la réflexion des bailleurs sociaux. La copropriété est, comme nous l'avons vu, un régime qui pose de nombreuses difficultés lorsqu'il est associé à la présence d'un bailleur social copropriétaire et ce mécanisme de différé pourrait donc peut-être être une solution pour alléger les conséquences de la présence des copropriétés dans le patrimoine du bailleur social.

II.4.2 La copropriété différée : des bailleurs sociaux peu favorables

La copropriété différée semble a priori avoir des avantages, cependant cette nouveauté engendre également des inconvénients et le peu de recul aujourd'hui sur le recours à ce mécanisme est une réticence pour les bailleurs sociaux.

La copropriété avec application différée du transfert des quotes-parts de parties communes permet au bailleur social qui conserve la propriété des parties communes de continuer d'assurer la gestion autonome de l'immeuble malgré la vente. De plus, les gros travaux sont toujours à sa charge, ce qui permet ainsi d'assurer la rénovation de son patrimoine dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP). De plus, l'intérêt de la copropriété différée était également de « permettre une transition du statut de locataire à celui de copropriétaire »²³⁸.

²³⁵ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 1, I.

²³⁶ DALBIN J-F., « Logement social : un patrimoine résidentiel et des objectifs – Vers une copropriété différée », Géomètre n°2174, novembre 2019

²³⁷ DARTIGEAS-REYNARD L., « Vente de logements HLM aux locataires : des acquéreurs en état de futurs copropriétaires... », La veille permanente, Editions Législatives, 13/05/2019

²³⁸ DALBIN J-F., « Logement social : un patrimoine résidentiel et des objectifs – Vers une copropriété différée », Géomètre n°2174, novembre 2019 d'après le rapport de présentation du président de la République.

Malgré les avantages de la copropriété différée, les bailleurs sociaux ne semblent pas favorables²³⁹, ils ne voient pas l'intérêt de cette pratique²⁴⁰. Finalement, aujourd'hui, ils sont obligés de vendre et sont confrontés à la mise en place de la copropriété alors appliquer le régime différé de la copropriété ne ferait que retarder l'inévitable²⁴¹. Le différé de copropriété, bien qu'il permette de « se familiariser avec le statut de copropriétaire »²⁴², ne responsabilise pas les futurs copropriétaires qui restent finalement toujours plus locataires que propriétaires. De plus, le différé entraîne également un différé du paiement des charges de copropriété puisque le futur copropriétaire « ne sera redevable que de l'équivalent de charges locatives et ne contribuera pas aux dépenses les plus importantes liées à la conservation de l'immeuble »²⁴³. Ainsi, avec le différé, il devient propriétaire de la partie privative et doit donc payer dorénavant la taxe foncière notamment, puis plus tard, s'ajouteront les charges de copropriété. C'est encore une fois retarder l'inévitable, puisque si le futur copropriétaire ne peut pas supporter l'ensemble des charges financières qui pèsent sur un copropriétaire, il ne sera peut-être pas en mesure de les supporter dans quelques années. De plus, ce différé participe à la confusion exprimée précédemment entre la gestion locative et la gestion de copropriété du bailleur social²⁴⁴. Également, aujourd'hui, il y a un manque de recul sur ce principe notamment parce que le décret d'application qui précise les dispositions de l'ordonnance du 7 mai 2019 n'est pas encore paru.

La gestion des copropriétés par le bailleur social est donc un enjeu conséquent. La fonction de syndic est à manier avec précautions pour assurer la pérennité de la copropriété notamment par le biais d'une bonne entente entre tous les copropriétaires.

Conclusion

²³⁹ En plus des bailleurs sociaux peu favorables, « le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) a été consulté sur le projet d'ordonnance et a émis un avis défavorable le 29 avril 2019. » (DARTIGEAS-REYNARD L., « Vente de logements HLM aux locataires : des acquéreurs en état de futurs copropriétaires... », La veille permanente, Editions Législatives, 13/05/2019)

²⁴⁰ Information commune à mes trois entretiens avec trois bailleurs sociaux différents.

²⁴¹ Entretien avec P. VINEL, Responsable Services Comptable Clients et Syndic, Ophis, le 04/05/2020

²⁴² DARTIGEAS-REYNARD L., « Vente de logements HLM aux locataires : des acquéreurs en état de futurs copropriétaires... », La veille permanente, Editions Législatives, 13/05/2019

²⁴³ Idem

²⁴⁴ Voir supra II.3.2 p.43

Le régime de la copropriété est de plus en plus fréquemment rencontré au sein du patrimoine d'un bailleur social notamment du fait d'une volonté politique à augmenter le nombre de vente HLM. Ce régime de la copropriété est un enjeu de taille pour le bailleur social aussi bien à l'étape de la mise en copropriété qu'à l'étape suivante consistant dans la gestion de la copropriété.

Il existe une diversité de situations qui peuvent mener à une pluralité de propriétaires au sein d'un même immeuble. Le bailleur social est donc de plus en plus confronté au régime de la copropriété. De plus, les ventes HLM s'accroissent notamment avec une procédure facilitée assouplie par la loi ELAN. En effet, désormais, il est moins contraignant pour le bailleur social d'avoir recours à la vente HLM. De plus, un nouveau bailleur social avec des compétences restreintes et surtout spécialisées a été mis en place, la société de vente HLM, avec pour unique mission la vente HLM pour soulager les bailleurs sociaux de cette lourde tâche.

Lors de la mise en copropriété, il est important pour le bailleur social de s'impliquer dans la rédaction des documents pour s'assurer que ses besoins seront pris en compte. En effet, la gestion du patrimoine assurée par le bailleur social est peu compatible avec le régime de la copropriété. Le bailleur social assure une gestion en toute autonomie de son patrimoine locatif, sauf pour son patrimoine en copropriété puisque les décisions sont prises par le syndicat des copropriétaires et non plus par le bailleur social seul. De plus, le bailleur social a une volonté d'assurer la maîtrise des charges avec des tarifs réduits pour les prestations de gestion. Cependant, le régime de la copropriété engendre des frais supplémentaires, notamment en raison de la présence obligatoire d'un syndic qu'il faut rémunérer.

Ainsi, en associant le bailleur social avec les rédacteurs de documents de copropriété, il est possible de proposer des solutions adaptées aux bailleurs sociaux. Par exemple, il est possible d'adapter l'Etat Descriptif de Division notamment en ayant recours au macro-lot qui confère une autonomie au bailleur social au sein du macro-lot malgré l'application du régime de la copropriété à l'ensemble de l'immeuble. Cependant, cette solution n'est favorable que si le macro-lot n'a pas vocation à évoluer. En effet, si le macro-lot subit des mutations, le montage de la copropriété se complexifie et dans ce cas, il aurait été préférable de ne pas utiliser cette technique. Egalement, il est possible dans le règlement de copropriété de définir des parties généralement définies comme privatives en

parties communes. Cette solution a ses limites puisque le règlement de copropriété est établi pour le long terme.

Une fois la copropriété mise en place, la question de sa gestion se pose. En effet, les copropriétés où l'un des copropriétaires est un bailleur social ont des spécificités puisque le bailleur social a des objectifs de maîtrise des coûts qui sont parfois peu compatibles avec la copropriété. Il n'existe pas dans la loi un régime spécial de copropriété applicable en présence d'un bailleur social. Ainsi, le bailleur social a tout intérêt à s'impliquer dans la gestion des copropriétés, tout particulièrement celles dans lesquelles il est copropriétaire. Pour cela, il peut développer une activité de syndic. Ce rôle lui permettra d'orienter la gestion au mieux pour ne pas dégrader les conditions de ses locataires toujours en place. En effet, le bailleur social copropriétaire a volonté, malgré le passage en copropriété, d'assurer le maintien d'une qualité de service à ses locataires mais également d'assurer une maîtrise des charges. Cet enjeu de la maîtrise des charges est non négligeable puisque les locataires, ayant des revenus faibles, ne pourraient supporter une forte hausse du coût de l'entretien de l'immeuble du fait du passage en copropriété. En plus, le bailleur social possède des atouts tels qu'une expertise et une connaissance de son patrimoine qui peuvent être mis au service du bon fonctionnement de la copropriété. L'investissement des bailleurs sociaux en tant que syndic est favorisé par un contexte législatif qui leur permet d'être syndic de droit en cas de vente HLM.

Bien que le bailleur social ait de nombreux intérêts à assurer la fonction de syndic, il peut toujours refuser ce rôle pour diverses raisons comme celle d'une mauvaise entente avec les copropriétaires par exemple. Dans ce cas, le bailleur social, même s'il n'assume pas la gestion de la copropriété, a intérêt à continuer de s'impliquer dans la copropriété en étant membre du conseil syndical par exemple afin de faire profiter à l'ensemble de la copropriété de ses connaissances, notamment pour ses locataires toujours présents.

Le bailleur social peut donc cumuler plusieurs rôles au sein d'une même copropriété en tant que bailleur mais également copropriétaire, et aussi syndic. Il est donc important pour le bailleur social de bien distinguer ses diverses fonctions aussi bien pour une clarté au sein de ses services que pour les autres copropriétaires. En effet, il est important que tous les copropriétaires s'impliquent dans les décisions de la copropriété. Pour cela, il est nécessaire que les copropriétaires, très souvent anciens locataires, prennent conscience de leur nouveau rôle, et cela passe notamment par un changement d'interlocuteur pour le syndic au sein des services du bailleur social.

Le bailleur social a donc une partie de son patrimoine en copropriété, pour laquelle il doit adopter une stratégie de gestion particulière du fait de la perte de son autonomie due à une prise de décision par l'ensemble des copropriétaires. Le bailleur social doit également adopter une stratégie pour la rénovation de son parc en copropriété. En effet, le bailleur social a des objectifs de rénovation de son patrimoine compliqués à mettre en œuvre pour son patrimoine en copropriété car les autres copropriétaires ne sont pas en faveur des travaux notamment pour des raisons financières. Dans ce cas, un recours à la copropriété différée permettrait de réaliser la rénovation sans refus de la part des accédants. La copropriété différée est une nouveauté mise en place par la loi ELAN qui prévoit un transfert différé de la quote-part de parties communes attachée au lot de copropriété. Pendant cette période de différé, l'accédant ne prend possession que de sa partie privative et dispose d'un droit d'usage des parties communes qui appartiennent toujours au propriétaire initial c'est-à-dire au bailleur social. Bien que ce procédé semble répondre à l'enjeu de rénovation du parc en copropriété des bailleurs sociaux, ces derniers ne semblent pas favorables pour recourir à la copropriété différée, notamment parce qu'aujourd'hui, un réel manque de recul sur cette pratique est soulignée.

Les bailleurs sociaux sont donc de plus en plus fréquemment confrontés au régime de la copropriété. Ce patrimoine en copropriété pousse le bailleur social à s'adapter à son nouveau statut de copropriétaire. Le bailleur social copropriétaire, pour satisfaire ses besoins en matière de gestion autonome ainsi que de maîtrise des charges, oriente ses activités afin de s'investir au sein des copropriétés. Ainsi, il développe des compétences en matière de gestion des copropriétés notamment en assurant la fonction de syndic. Mais le bailleur social n'a pas vocation à être syndic que lorsqu'il est copropriétaire. En effet, il a également pour objet d'être syndic dans des copropriétés en difficulté. Ainsi, même si l'activité de syndic se développe initialement plus pour ses besoins en tant que copropriétaire bailleur, il peut aussi mettre à disposition ses compétences pour redresser les copropriétés en difficulté.

Bibliographie

• Ouvrages

ATIAS C. et ROUX J-M., Guide de la copropriété des immeubles bâtis, 6^{ème} édition, sous la direction de, Edilaix, 2017

BATISSINI P., Logement social, Construction, Urbanisme... ce que change la loi ELAN, Gualino, 2019

CAMPET-JOURNET S-C., LOI ELAN : Aménagement, urbanisme, construction et logement : ce qui change en pratique, Editions législatives, 2019

DUBREUIL C-A. et NEHEMIE P., Le logement social en France, Actes du colloque du 5 et 6 décembre 2012, sous la direction de, LGDJ Lextenso Editions

MATHIEU B., Copropriété mode d'emploi, Delmas express, 2016-2017

ROUQUET Y. et THIOYE M., Code de la copropriété, Dalloz, 2020

WERTENSCHLAG B., Le logement social en action, édition Dalloz, 2019

Rédaction de LexisNexis (sous la direction de), La loi ELAN, LexisNexis, 2019

Rédaction de Dalloz (sous la direction de), Loi ELAN, Dalloz, 2019

• Mémoires universitaires

AUDERN M., Les outils de divisions et de gestions immobilières pour répondre aux exigences de mixité sociale, Travail de fin d'études, ESGT, 2013

CHAVARD V., L'impact de la loi ELAN pour les bailleurs sociaux sur la construction et la gestion des logements sociaux, Mémoire Master « Sciences, Technologies, Santé » mention « Identification, Aménagement et gestion du Foncier », ESGT, 2019

GUEFFIER-PERTIN C., Les nouveaux métiers de la gestion immobilière dans les organismes HLM : la gestion d'un parc locatif en copropriété et la gestion des copropriétés, Mémoire Master « Management Immobilier », ESSEC, 2011

• Articles de revues universitaires

Témoignage de BEAU P., « Clermont-Ferrand : un laboratoire expérimental dans le logement social », in *Le logement social en France*, Actes du colloque du 5 et 6 décembre 2012, LGDJ Lextenso Editions

COUTANT-LAPALUS C., « L'occupation du parc locatif social : les évolutions apportées par la loi ELAN », Loyers et copropriété n°3, mars 2019

DARTIGEAS-REYNARD L., « Vente de logements HLM aux locataires : des acquéreurs en état de futurs copropriétaires... », La veille permanente, Editions Législatives, 13/05/2019

FUCHS-CESSOT A., « Les paris de la loi ELAN en matière de logement social », AJDA janvier 2019, p.100 et s.

GIJSBERG C., « L'impact de la loi ELAN sur les ventes immobilières », RDI, p.38, 2019

LECOUEDIC G., « La vente de logements sociaux après la loi ELAN », Loyers et Copropriété, n°3, mars 2018, dossier 11

ROUX R., « La vente de logements HLM », La semaine Juridique Notariale et Immobilière, n°25, 23 juin 1995

WERTENSCHLAG B., « La loi ELAN et le logement social », AJDI janvier 2019, p.12 et s.

- **Encyclopédies juridiques**

BLAISE A., « Fasc. 42 : COPROPRIETE – Administration de la copropriété – Syndic », in JCl Civil Code, 9 mai 2017

CHARLIAC H., « Fasc. 20 : COPROPRIETE – Statut de la copropriété – Structure », in JCl. Civil Code, 30 avril 2019

DJIGO A., « Synthèse – Organisation et vie de la copropriété », in JCl, 1 juin 2019, §13

GUILLET E., « Synthèse – Logement social », 2019, in JCl

GUILLET E., « Fasc. 219-10 : Logement social : structure de l'institution HLM – Sources et dispositions communes », JCl Administratif, 2 août 2018, mis à jour le 2 janvier 2020

GUILLET E., ZITOUNI F., « Fasc. 160 : Logement social. – Acteurs – Production – Gestion », JCl Construction Urbanisme, 2014, mise à jour 2018

VIGNERON G., « Synthèse – Administration de la copropriété », in JCl

- **Revues professionnelles**

DALBIN J-F., « Le logement social : un patrimoine résidentiel et des objectifs », Géomètre, n°2174, novembre 2019

DALBIN J-F., « Le logement social : un patrimoine résidentiel et des objectifs – Vers une copropriété différée », Géomètre, n°2174, novembre 2019

RAINALDI V., « Réseau des acteurs de l'habitat : vers un modèle français de vente de logements sociaux », Actualités Habitat, n°1115, 31 janvier 2020

ROUX R., « La vente de logements HLM », La semaine Juridique Notariale et Immobilière, n°25, 23 juin 1995

SOETARD J., « Les actions de l'USH », Géomètre, n°2174, novembre 2019

VALRANGES D., « Qualité de service, une nouvelle ambition », Actualités Habitat, n°1106, 31 août 2019

Les cahiers de l'Union Sociale pour l'Habitat, « Gérer les copropriétés : savoir-faire et valeur ajoutée des organismes HLM », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2017, n°117

Les outils de l'Union Sociale pour l'Habitat, « Préparer la mise en copropriété d'un patrimoine : étapes-clés et points de vigilance », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2013, n°5

L'Union Sociale pour l'Habitat, « S'adapter aux enjeux du patrimoine HLM en copropriété et prévenir les difficultés des copropriétés mixtes », Collection Cahiers, n°42 repères copropriétés, octobre 2017

France, Portrait social, édition 2017 – Insee Références

USH, « Chiffres-clés du logement social », Edition nationale 2016, 2017, 2018, 2019

- **Textes législatifs, réglementaires et actes administratifs**

- Codes

Code civil

Code de la construction et de l'habitation

Code de l'urbanisme

○ Lois

Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « Loi ELAN », publié au JORF n°0272 le 24 novembre 2018, texte n°1

Loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, publié au JORF n°0305 le 31 décembre 2017, texte n°2

Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « Loi SRU », publié au JO le 14 décembre 2000

Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété, publié au JORF n°295 du 19 décembre 1996, dite « Loi Carrez »

Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables, publié au JO le 24 décembre 1986

Loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite « Loi Hoguet », publié au JO le 4 janvier 1970

Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, publié au JO le 11 juillet 1965

○ Ordonnances

Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, publié au JORF n°0254 le 31 octobre 2019

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 JORF n°0107 le 8 mai 2019, texte n°18

Ordonnance n°2007-137, 1^{er} février 2007 relative aux offices publics de l'habitat, JO 2 février, p. 2028, Instr. n°07-036-M31 ; 6 août 2007, NOR : BUDR0700036J

○ Décrets

Décret n°2015-1812 du 28 décembre 2015 relatif aux normes de performance énergétique minimale des logements individuels faisant l'objet d'une vente par un organisme d'habitation à loyer modéré, publié au JORF le 30 décembre 2015, p.25048, texte n°140

Décret n°2012-1462 du 26 décembre 2012 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2010-638 du 10 juin 2010 portant suppression du régime des conservateurs des hypothèques et pour l'adaptation de la publicité foncière, publié au JORF le 28 décembre 2012, p.20582, texte n°10

Décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, NOR: EQU8700582D

Décret n°87-477 du 1^{er} juillet 1987 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier des organismes d'HLM, JORF 2 juillet 1987

Décret n°72678 du 20 juillet 1972, publié au JO le 22 juillet 1972, rect. Le 6 septembre 1972

Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière

- Arrêtés

Arrêté du 12 novembre 2019 portant agrément de la société anonyme de vente d'habitations à loyer modéré « Opérateur national de vente » : JO n°0268 19 novembre 2019, texte n° 25

- Circulaires

Circulaire de l'USH n°2007-60 du 21 décembre 2007, accord entre l'Etat et l'USH relatif aux parcours résidentiels des locataires et au développement de l'offre de logements sociaux signé le 18 décembre 2007

- Conventions

Convention quinquennale n°2018-2022, 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement, NOR : TERL1736275X, JO 8 février, n°10

- Autres

DENORMANDIE J., Commission des Affaires Economiques, Assemblée nationale, 17 mai 2018, compte-rendu n°79, p.11

ESTROSI SASSONE D., « Avis présenté au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi de finances pour 2019, adopté par l'Assemblée Nationale », tome VI, Cohésion des territoires (Logement), n°148, Sénat, Session ordinaire de 2018-2019

- **Décisions de justices**

- Conseil constitutionnel

Décision n°2014-409 QPC du 11 juillet 2014

- Décisions de juridictions de l'ordre judiciaire

- Cour de cassation

Cass. 3^e civ., 7 septembre 2017, n°16-18.331

- Juridictions d'appel

CA d'Orléans, 1^e civ., 31 mars 2008, n°07/00576

- **Références électroniques**

<https://www.gouvernement.fr/argumentaire/le-projet-de-loi-elan-est-adopte-a-l-assemblee-nationale>, consulté le 05/06/2020

<https://www.ophis.fr/qu-est-ce-que-l-ophis/qui-sommes-nous/presentation>, consulté le 15/03/2020

<http://www.logidome.com/notre-histoire/>, consulté le 15/03/2020

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>, consulté le 22/04/2020

- **Entretiens**

E. VALLEIX-BOUCHEIX, Responsable Service Foncier, Auvergne Habitat, le 18/05/2020

S. CHATAIN, Responsable Promotion et Gestion immobilière, Domia, le 14/05/2020

P. VINEL, Responsable Services comptable clients et Syndic, Ophis, le 04/05/2020

Table des annexes

Annexe 1 Guide d'entretien avec un bailleur social.....	60
---	----

Annexe 1

Guide d'entretien avec un bailleur social

Présentation de mon projet :

Etudiante à l'Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes, en stage dans le cabinet de géomètres-experts GEOVAL avec comme problématique « Le droit de la copropriété des immeubles bâtis, une solution adaptée aux enjeux des bailleurs sociaux ? »

Questions préalables

- Présentation de la structure :
 - Quel type de bailleur social au sens de l'art. L. 411-10 du CCH ?
 - Quelles spécificités vous distinguent des autres bailleurs sociaux ?

Un transfert de propriété préalable au statut de la copropriété

- **Les origines de la copropriété au sein du patrimoine du bailleur social**

Comment apparaît le régime de la copropriété au sein du patrimoine d'un bailleur social ?

- **Vente HLM :** quelle forme/type de ventes HLM conduit au statut de la copropriété ?
 - Contrat de vente pure et simple
 - Contrat de vente d'immeuble à rénover ?
 - Vente d'un seul bâtiment à un autre organisme de logement social ?
 - Autres ?

Dans quelles proportions le bailleur social a-t-il recours à chacun de ces types de contrat ?
- **VEFA**
- **Acquisition de lots dans des copropriétés privées**
- **Autres**

Dans quelles proportions ces différents mécanismes conduisent au statut de la copropriété ?

Quelles distinctions sont faites entre les ventes HLM et les VEFA ?

- **Concernant les ventes HLM : un contexte actuel favorable**

Suite à la loi de finances 2018 qui réduit les aides accordées (RLS) aux bailleurs sociaux, ces derniers doivent donc trouver de nouveaux financements. La vente de leurs logements est une solution encouragée par la loi ELAN qui modernise et simplifie la procédure de vente de logements sociaux pour faciliter l'augmentation du volume de ces ventes. Qu'en pensez-vous ?

Dans quelles mesures le bailleur social peut avoir recours à une société de vente HLM, nouvel acteur du logement social mis en place par la loi ELAN ?

Une société de vente HLM à l'échelle nationale a vu le jour sous le nom d' « opérateur national de vente HLM ». Quelle procédure faut-il suivre pour pouvoir bénéficier des services proposés par cet ONV ?

Lien entre la copropriété et la vente HLM

Lors d'une vente d'une partie des logements d'un immeuble appartenant à un bailleur social, leur choix des logements vendus correspond au choix de la partie de leur patrimoine qui sera en copropriété.

Dans quelles mesures la copropriété est-elle associée au choix des logements sociaux à mettre en vente ?

→ **Critères** : (autres que les critères légaux (art. L. 443-7 du CCH)

- Profils des immeubles dans lesquels se situent les logements
- Profils des logements
- Profils des locataires et donc potentiels futurs acquéreurs
- Autres ?

Indicateurs chiffrés de la vente du parc social et de la part de patrimoine en copropriété :

- Nombres de ventes avant la loi ELAN en moyenne
- Estimation du nombre de ventes à venir ?
- Nombre de logements gérés en copropriété

La mise en place d'une copropriété passe par la rédaction des documents de copropriété

Les enjeux des bailleurs sociaux en termes de gestion courante, d'entretien et de rénovation sont peu compatibles avec le régime de la copropriété qui complexifie ces processus de gestion. Ainsi, pour palier à ces difficultés, une solution serait de prendre en compte les besoins des bailleurs sociaux dans la rédaction des documents de copropriété : l'état descriptif de division et le règlement de copropriété.

Le bailleur social n'étant plus le seul décisionnaire au sein de l'immeuble, il est préférable de prévoir ses besoins dans la mesure du possible lors de la rédaction initiale du règlement de copropriété. Une éventuelle modification de ce règlement par la suite serait soumise à un vote en AG avec des conditions de majorité allant jusqu'à l'unanimité qui seraient difficilement atteignables.

Quels sont les besoins du bailleur social à prendre en compte dans la rédaction des documents de copropriété ?

- En termes de charges ?
- En termes de gestion, entretien et rénovation ?
- En termes de définition des lots ?

La gestion des copropriétés par le bailleur social

Comment prendre en compte ce nouveau rôle de copropriétaire pour le bailleur social ?

- **Les enjeux du copropriétaire-bailleur social : des motivations à assurer la gestion de copropriété et donc à assurer le rôle de syndic**

Quels sont les enjeux du copropriétaire-bailleur social au sein d'une copropriété, enjeux qui constituent des motivations à assurer la gestion de la copropriété ?

- Gestion du patrimoine
- Qualité de service (entretien, intervention, prestations de proximité...)
- Charges de copropriété, charges locatives récupérables
- Fonds de travaux
- Rassurer les collectivités
- Prévenir les difficultés
- Autres ?

- **Devenir syndic HLM : un rôle nécessaire pour une bonne gestion des enjeux du bailleur social**

Dans quels cas le bailleur social peut être syndic ?

- Vente HLM : Syndic de droit
- VEFA : syndic élu
- Autres

Quelle est la plus-value d'un bailleur social assurant le rôle de syndic ?

Comment mettre en œuvre cette activité de syndic par le bailleur social ?

- En interne ?
- Filiale ?
- Autres ?

- **Le choix d'une gestion de copropriété conditionné par d'autres choix que celui d'être syndic**

- Stratégie de vente : **rester copropriétaire majoritaire** (non-réduction des voix)

Dans ce cas où le bailleur social a une position dominante au sein de la copropriété, comment impliquer les nouveaux copropriétaires dans la vie de la copropriété ? Comment concilier les intérêts parfois divergents des copropriétaires privés et du copropriétaire bailleur ?

- **Devenir un conseiller syndical** : quels avantages et inconvénients ?

- **Refus d'assurer la gestion de la copropriété dans laquelle le bailleur social est copropriétaire**

Enfin, dans quels cas il ne serait pas favorable pour le bailleur social d'assurer la gestion de la copropriété dans lequel il est copropriétaire ?

- Copropriétaire minoritaire ? même si la copropriété est issue de ventes HLM ?
- Copropriétaire dans une copropriété privée suite à une acquisition de lot ?
- Copropriété issue de VEFA ?

- **Assurer la combinaison entre gestion locative et gestion de copropriété pour limiter les confusions entre les différents rôles du bailleur social : bailleur, copropriétaire et parfois syndic**

Comment prévenir l'éventuelle confusion entre les différents rôles du syndic auprès des copropriétaires parfois anciens locataires ?

Comment intégrer les locataires au sein de la copropriété ?

- **Concilier la copropriété et les rénovations du patrimoine du bailleur social**

Comment concilier la copropriété et le programme de rénovation du parc du bailleur social ? Le contrat de vente d'immeuble à rénover peut-il intervenir ici ? Et surtout, la copropriété différée est-elle une solution ?

Questions supplémentaires sur la copropriété différée :

- Quel serait l'intérêt d'une copropriété différée pour le bailleur social ?
- Quelles modalités de participation aux frais d'entretien et de fonctionnement des parties communes appliquées à l'acquéreur ?
- Des exemples d'applications ?

Le droit de la copropriété des immeubles bâtis, une solution adaptée aux enjeux des bailleurs sociaux ?

Mémoire d'Ingénieur C.N.A.M., Le Mans 2020

RESUME

En raison de la baisse des crédits qui leur sont alloués suite à la loi de finances pour 2018, les bailleurs sociaux se retrouvent dans la nécessité de vendre une partie de leur parc locatif. Ainsi, par des mutations, certains de leurs logements seront soumis au régime de la copropriété et cela pose un certain nombre de difficultés. Parce qu'il est peu fréquent qu'ils vendent l'intégralité des logements composant leurs immeubles, les bailleurs sociaux se retrouvent copropriétaires.

Ce régime de la copropriété induit une prise de décisions entre tous les copropriétaires, mécanisme peu compatible avec les habitudes de gestion autonome du bailleur social. Ainsi, le bailleur social a tout intérêt à s'impliquer dès la mise en copropriété dans la rédaction des documents de la copropriété afin de prendre en compte ses besoins notamment en matière de gestion. De plus, une fois la copropriété en place, le bailleur social copropriétaire peut prendre part activement à la gestion de copropriété en développant par exemple une activité de syndic.

Mots clés : Copropriété, bailleur social, mixité sociale, loi ELAN, vente HLM

SUMMARY

Social housing landlords have been obliged to sell a part of their rental property portfolio due to the decrease in government financing following the 2018 Finance Act. Some of their housing will therefore be subject to a co-ownership system. Indeed, social housing landlords find themselves having become co-owners, since they rarely sell all of the housing units comprising their buildings.

This co-ownership system results in the sharing of decisions among co-owners, a process that is scarcely compatible with the social housing landlord's usual method of independent management. Social housing landlords would therefore be well advised to involve themselves in the drafting of the co-ownership documents as soon as the co-ownership has been established, so as to take into account their needs, especially in terms of management. Furthermore, once the co-ownership structure has been set up, social housing landlords can take an active part in co-ownership management by developing a managing agent activity.

Key words : Co-ownership, social housing landlord, social diversity, ELAN law