



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 57438

Texte de la question

M. Franck Reynier interroge M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les recommandations du rapport d'information de l'Assemblée nationale n° 1449 intitulé « Vente HLM : on est loin du compte ». Après avoir dressé le constat d'un certain nombre d'obstacles au bon déroulement de la vente des logements HLM en France, le rapport émet une série de propositions. Parmi celles-ci figure la possibilité pour le bailleur social de « reverser à la copropriété une partie des charges pour grosses réparations qu'il avait provisionnées au nom de l'acquéreur ». En effet, il est nécessaire d'apprécier les capacités contributives de l'acquéreur au-delà de sa seule capacité à rembourser l'emprunt contracté, et donc de trouver d'éventuels compléments de financement. Il souhaite donc connaître son sentiment sur cette proposition et savoir si elle sera prochainement mise en oeuvre.

Texte de la réponse

La sécurisation de la capacité contributive de l'acquéreur d'un logement HLM, au-delà de sa seule capacité à rembourser l'emprunt contracté, est primordiale pour éviter le risque de dégradation des copropriétés issues de la vente HLM, en raison des problèmes financiers rencontrés par les accédants pour faire face simultanément au remboursement des emprunts contractés pour l'acquisition et aux frais d'entretien et de rénovation des parties communes de l'immeuble. C'est la raison pour laquelle l'article 14 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a modifié l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, en obligeant l'organisme d'habitations à loyer modéré à notifier à l'acquéreur d'un logement, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années. Il lui transmet la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes et, en tant que de besoin, la liste des travaux d'amélioration des parties et équipements communs qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur. En outre, l'article 14 susvisé a créé un article L. 443-7-1 qui prévoit que, dans les copropriétés issues d'une vente de logements par un organisme d'habitations à loyer modéré, la liste des travaux mentionnée à l'article L. 443-7 fait l'objet d'une présentation annuelle par le syndic devant l'assemblée générale des copropriétaires, et que les travaux d'amélioration des parties communes et des équipements communs, votés par l'assemblée générale des copropriétaires, donnent lieu à la constitution d'avances, selon des modalités définies par l'assemblée générale, l'organisme d'habitations à loyer modéré étant toutefois dispensé de cette obligation. Ces avances devront être déposées sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chaque copropriétaire. Le compte et les rubriques ne peuvent faire l'objet d'aucune convention de fusion, de compensation ou d'unité de compte. Ainsi, grâce à ces nouvelles dispositions, le risque de dégradation rapide des copropriétés issues de la vente HLM sera beaucoup plus faible. En effet, celles-ci vont permettre de maintenir la qualité du bâti de l'immeuble dans le temps en incitant le syndicat des copropriétaires à procéder aux travaux essentiels à la bonne conservation de l'immeuble, tout en sécurisant les nouveaux accédants sur le plan financier. C'est la raison pour laquelle il n'apparaît pas nécessaire de prévoir la possibilité de « reverser à la

copropriété une partie des charges pour grosses réparations qu'il avait provisionnées au nom de l'acquéreur » telle que proposée dans le rapport d'information n° 1449 de l'Assemblée nationale, présenté par le député Olivier Carré.

Données clés

Auteur : [M. Franck Reynier](#)

Circonscription : Drôme (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 57438

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 août 2009, page 8009

Réponse publiée le : 5 janvier 2010, page 179