



► **PJL ELAN : nouveau  
cadre juridique de la  
vente Hlm**

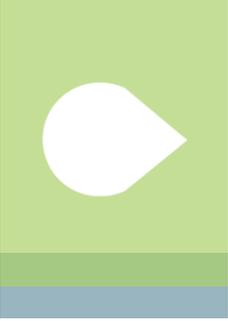
Gaëlle LECOUEDIC  
Conseiller juridique  
USH/DJEF

Paris, 20 novembre 2018

1

# AUTORISATION DE VENTE





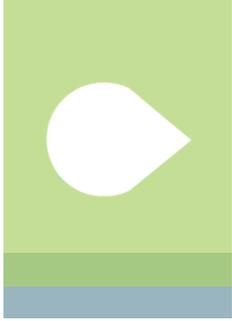
# AUTORISATION DE VENTE

## Logements mentionnés au plan de mise en vente de la CUS

Art. L. 443-7 et L. 445-1 CCH

### **Signature de la CUS valant autorisation** pour les logements mentionnés au plan de mise en vente

- **Plan de mise en vente annexé à la CUS** comportant :
  - la liste des logements par commune et par EPCI concernés,
  - les documents relatifs aux normes d’habitabilité et de performance énergétique
  
- **Obligation de consultation par l’organisme Hlm :**
  - de la commune d’implantation
  - des collectivités et leurs groupements ayant accordé un financement ou leurs garanties aux emprunts contractés par la construction, l’acquisition, l’amélioration des logements
  
  - avis de la commune dans délai de 2 mois / jour où le maire a reçu la consultation,
  - silence de la commune = avis favorable
  
- ➡ **Vente non autorisée en cas d’opposition de la commune déficitaire ou susceptible de le devenir/obligations SRU en cas de vente des logements sur son territoire**



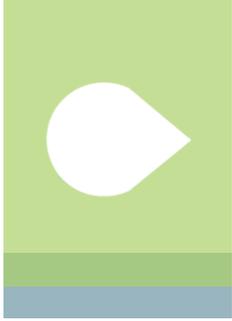
# AUTORISATION DE VENTE

**Logements non mentionnés au plan de mise en vente de la CUS**

**Art. L. 443-7 CCH**

## **Demande d'autorisation au préfet/président du conseil de la métropole**

- Consultations de la **commune** d'implantation et des **collectivités publiques** ayant accordé un financement ou leur garantie, **par le préfet / le président du conseil de la métropole**
    - avis de la commune dans délai de 2 mois / jour où le maire reçu la consultation,
    - silence de la commune = avis favorable
  - **Avis conforme des communes déficitaires ou susceptibles de le devenir / obligations SRU**, en cas de vente des logements sur leur territoire
  - Autorisation de la vente en l'absence d'opposition du préfet dans le délai de 4 mois
- ➔ décision devient caduque avec la signature d'une nouvelle CUS



# AUTORISATION DE VENTE

Procédure pour les ventes de logements en bloc

Art. L. 443-11 CCH

- soumises à une **simple déclaration** au préfet et au maire

Ou

- demande **d'autorisation au préfet** si la vente conduit à diminuer de plus de 30 % le parc de logements locatifs détenu sur les 3 dernières années par l'organisme Hlm
  - ↳ mention de la **motivation** du CA ou du directoire dans la demande
  - ↳ préciser si projet de **dissolution** de l'organisme Hlm



2

# CONTRATS de cession des logements



# CESSION DES LOGEMENTS

## Contrats

Art. L. 443-7 CCH

- Vente « directe »
- Location-accession (loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière)
- **vente d'immeuble à rénover** (art. L 262-1 et suivants du CCH)



# CESSION DES LOGEMENTS

## Vente d'immeuble à rénover

Art. L. 262-1 s. CCH

« Toute personne qui vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ou destiné après travaux à l'un de ces usages, **qui s'engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser, directement ou indirectement, des travaux sur cet immeuble ou cette partie d'immeuble et qui perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux doit conclure avec l'acquéreur un contrat soumis aux dispositions du présent chapitre.**

**Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.**

*Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction.*

... »



---

# CESSION DES LOGEMENTS

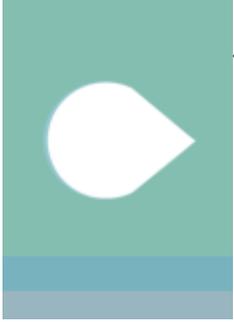
Vente d'immeuble à rénover

Art L. 443-7 CCH

- En cas de contrat de vente d'immeuble à rénover : les normes d'habitabilité et de performance énergétique minimales doivent être remplies après réalisation des travaux

# 3 Les acquéreurs





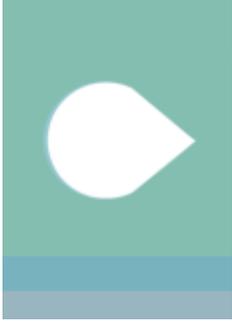
# Les acquéreurs

## LOGEMENTS OCCUPES

Art. L. 443-11 (II) CCH

**Nouvelle condition : occupation du logement depuis au moins 2 ans**

- Un locataire souhaitant acquérir le logement qu'il occupe doit l'occuper depuis au moins 2 ans



# Les acquéreurs

## LOGEMENTS OCCUPES

Art L. 443-11 (II) CCH

### Acquéreurs d'un logement occupé

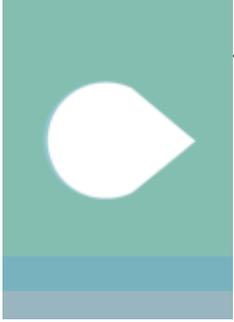
→ **Locataire en place**, s'il occupe le logement depuis au moins **2 ans**

et sur sa demande :

→ **son conjoint**,

→ **ses ascendants et descendants** (sous plafonds PLS)

**Les ascendants et descendants peuvent acquérir de manière conjointe avec leur conjoint, partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité, ou concubin.**



# Les acquéreurs

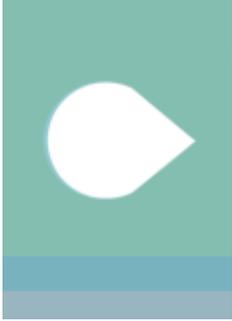
## LOGEMENTS OCCUPES

Art. L. 443-11 (II) CCH

## LOGEMENTS OCCUPES PLS construits ou acquis par un organisme Hlm depuis plus de 15 ans

### ➤ **personnes morales de droit privé**

Baux et convention de l'art. L. 353-2 du CCH demeurent jusqu'au départ des locataires en place



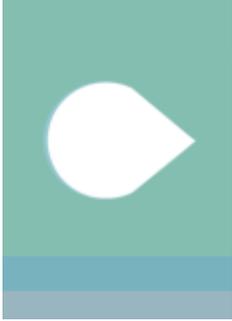
# Les acquéreurs

## LOGEMENTS VACANTS

Art. L. 443-11 (III) CCH

### Par ordre de priorité décroissant :

- ❑ 1/ Personnes **sous plafonds de ressources** de l'accession sociale (PLI + 11%):
  - l'ensemble des **locataires de logement appartenant aux bailleurs sociaux** dans le département
  - **et leurs gardiens d'immeuble**
  - **personne physique**
  
- ❑ 2/ une **collectivité territoriale** ou un groupement de collectivités territoriales
  
- ❑ 3/ toute **autre personne physique** (*sans plafonds de ressources*)



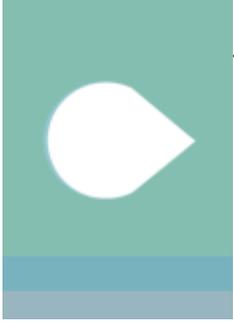
# Les acquéreurs

## LOGEMENTS VACANTS

Art. L. 443-11 (III) CCH

### Les logements vacants PLS construits ou acquis par un organisme Hlm depuis plus de 15 ans

- personnes mentionnées précédemment (*diapo précédente*)
- et à défaut, toute **personne morale de droit privé**

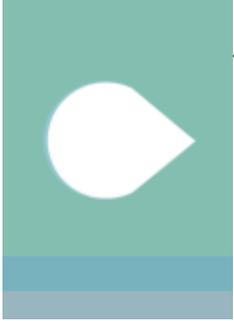


# Les acquéreurs

**LOGEMENTS VACANTS**

**Art. L. 443-11 (III) CCH**

Mise en vente par voie d'une **publicité** dont les modalités sont fixées par décret en CE



# Les acquéreurs

## LOGEMENTS OCCUPES/VACANTS

Art. L. 443-11 (VII) CCH

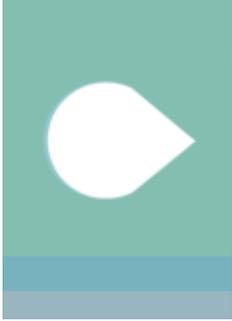
Vente de + de 5 logements PLS, vacants/occupés, d'un même immeuble ou ensemble immobilier, construits ou acquis depuis plus de 15 ans

➤ **toute personne morale de droit privé**

En cas de logements **vacants** : ordre de priorité des bénéficiaires non applicable

Logements **occupés** : baux et convention de l'art. L. 353-2 du CCH demeurent jusqu'au départ des locataires en place

➤ **Prix fixé librement par le vendeur** (non application de l'art. L. 443-11, IV et L. 443-12 CCH)



# Les acquéreurs

## LOGEMENTS OCCUPES/VACANTS

Art. L. 443-11 ( V) CCH

### Vente de logements occupés/vacants

### dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain

En vue de leur démolition préalablement autorisée par le préfet

- Établissements publics fonciers et d'aménagement de l'Etat
- Établissements publics fonciers locaux
- Établissements publics locaux d'aménagement

Logements occupés : baux demeurent jusqu'au départ des locataires en place



4

# Achats multiples par une personne physique



# Interdiction des achats multiples

Principe / dérogations

Art. L. 443-11 (IV) CCH

- Interdiction pour une même personne physique d'acquérir plus d'un **logement social (occupé/vacant)** auprès d'un organisme Hlm, d'une SEM agréée ou de l'AFL, à peine de nullité

**Sauf en cas de :**

- **mobilité professionnelle** impliquant un trajet de plus de 70 kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement,
- logement devenu **inadapté à la taille du ménage**,
- **séparation** du ménage

Et à condition d'avoir revendu le logement précédemment acquis

5

# FIXATION DU PRIX DE VENTE





# FIXATION DU PRIX DE VENTE

Libre fixation par l'organisme Hlm-vendeur

Art. L. 443-11 (IV) - L. 443-12 CCH

- par l'organisme Hlm vendeur
- suppression de l'avis du maire et des domaines



# FIXATION DU PRIX DE VENTE

prix évalué par l'organisme Hlm-vendeur

Art. L. 443-11 (IV) et L 443-12 CCH

- ➔ prix fixé par l'organisme Hlm en prenant pour **base le prix d'un logement comparable libre d'occupation lorsque le logement est vacant, ou occupé lorsque le logement est occupé**
  
- ➔ Lorsque le logement est vendu à des bénéficiaires prévus au III de l'article L. 443-11, l'organisme vend, par ordre de priorité, à l'acheteur qui le premier formule :
  - l'offre **qui correspond à ou qui est supérieure** au prix évalué en application dudit article L. 443-11
  - ou, si l'offre est **inférieure** au prix évalué, qui en est **la plus proche**,dans des conditions définies par décret.



# Clauses anti-spéculatives

**Art. L. 443-12-1 CCH**

➤ **Maintien et adaptation des clauses anti-spéculatives en cas de vente à une personne physique :**

→ délai de 5 ans/vente

→ Lorsque la personne physique a acquis le logement à un prix inférieur au prix de mise en vente (prix évalué par l'organisme Hlm - cf. supra) :

- **en cas de revente** : dans le délai précité, elle devra reverser une somme correspondant à la différence entre le prix de (re)-vente et le prix d'acquisition, plafonnée au montant de l'écart constaté entre le prix de mise en vente et le prix d'acquisition
- **en cas de mise en location** : dans le délai précité, le principe est inchangé, la fixation du loyer demeure plafonnée

➤ **Mention dans le contrat de vente, à peine de nullité**

6

# Rachat





# RACHAT

## CLAUSE DE RACHAT OBLIGATOIRE

Art. L. 443-15-8 CCH

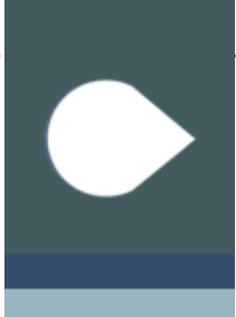
En cas de vente à une personne physique sous plafonds de ressources de l'accèsion sociale

- pour une durée de **10 ans**, en cas de :
- **perte d'emploi**
- **de rupture du cadre familial**
- **ou de raisons de santé**

➔ Modalités d'application fixées par décret

7

# EFFETS DE LA VENTE



# QUOTA SRU

**Art. L. 302-5 CCH**

Maintien dans le quota SRU des logements **vendus à leurs locataires** en application de l'article L. 443-7, pendant **10 ans** au lieu de 5 ans.

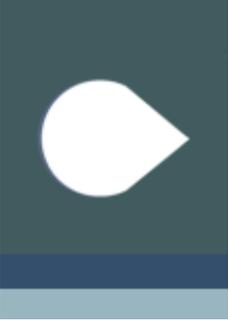


# AFFECTATION DU PRODUIT DE LA VENTE

## Art. L. 443-13 CCH

### VENTES DE LOGEMENTS SOCIAUX SITUÉS SUR UNE COMMUNE DÉFICITAIRE AU TITRE DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

- **50 % au moins du produit des ventes est affecté :**
  - au financement de **programmes** nouveaux de construction de logements sociaux
  - ou **d'acquisitions de logements** en vue de leur conventionnement
  - ou, à défaut, de **travaux de rénovation** d'un ensemble d'habitations sociales.
  
- **Investissements réalisés sur :**
  - le **territoire de la commune** concernée,  
ou, avec l'accord de celle-ci et du représentant de l'État dans le département,
  - sur le **territoire de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI)** à fiscalité propre auquel la commune concernée appartient,
  - ou sur le **territoire du département.**
  
- **Non applicables en cas de vente :**
  - à un **autre organisme d'Hlm** (notamment OPH et sociétés d'Hlm)
  - ou à une **société d'économie mixte agréée** de construction et de gestion de logements sociaux
  - ainsi qu'aux ventes effectuées **par des sociétés de vente d'Hlm**



---

# Conventionnement

**Art. L. 443-10 CCH**

## Résiliation de droit de la convention sauf dispositions particulières

- la convention portant sur un ou plusieurs logements vendus est résiliée de plein droit du fait de la vente
- dans le cas où seuls certains logements figurant dans la convention sont vendus : révision de la convention pour les exclure

8

# Les sociétés de vente Hlm



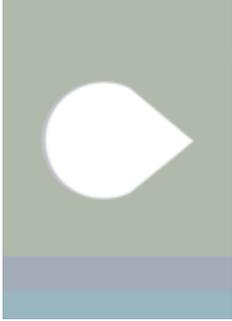


# Les sociétés de vente Hlm

**Forme – statut – associés**

**Art. L. 422-4 CCH**

- **Forme : société anonyme ou société anonyme coopérative, agréée en application de l'art. L. 422-5 du CCH**
  
- **Statut d'organisme Hlm devant signer une CUS (art. L. 445-1-1 du CCH)**
  
- **Associés :**
  - OPH / SA d'Hlm / sociétés coopératives Hlm
  - SEM agréées de construction et de gestion de logements sociaux
  - société Action Logement services
  - la Caisse des dépôts et consignations



# Les sociétés de vente Hlm

## OBJET de la société

Art. L. 422-4 CCH

strictement limité à l'**acquisition et l'entretien, en vue de leur vente**, de biens immobiliers appartenant aux :

- OPH / SA d'Hlm / sociétés coopératives Hlm
- SEM agréées de construction et de gestion de logements sociaux
- organismes titulaires de l'agrément maîtrise d'ouvrage

**Gestion** des logements de la société de vente Hlm par les organismes Hlm, SEM agréées et organismes bénéficiant de l'agrément maîtrise d'ouvrage

➤ décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application

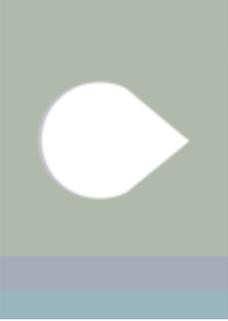


# Les sociétés de vente Hlm

## Autorisation de vente des logements

Art. L. 443-7 CCH

- Transfert d'autorisation de vente de l'organisme Hlm-cédant à la société de vente Hlm
- En cas de **caducité** de l'autorisation : **demande par la société de vente Hlm au préfet**
- A défaut d'obtention de cette autorisation préfectorale : **cession des logements détenus à un organisme Hlm (OPH, sociétés d'Hlm) ou une SEM agréée dans les 6 mois du refus**
- **Mise en demeure par le ministre de ces mêmes personnes en l'absence d'acquéreur**



# Les sociétés de vente Hlm

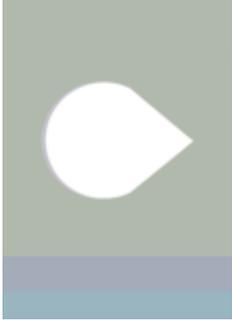
## CUS des sociétés de vente Hlm

Art. L. 445-1-1 CCH

### Conclusion d'une CUS par les sociétés de vente Hlm

#### Durée de 6 ans

1. *La stratégie patrimoniale globale de la société et les grandes lignes de son équilibre financier ;*
2. *Les orientations de la société s'agissant des conditions d'acquisition des logements;*
3. *Les orientations de la société s'agissant des ventes de logements à des personnes physiques ou morales, notamment pour favoriser l'accès à la propriété des personnes remplissant les conditions mentionnées à l'article L. 443-1 ;*
4. *Les engagements pris pour le maintien en bon état et l'entretien des immeubles dont la société acquière la propriété ;*
5. *Les engagements pris pour la qualité du service rendu aux locataires, et la politique de délégation de gestion associée.*



# Les sociétés de vente Hlm

## CUS des sociétés de vente HLM

Art. L. 445-1-1 CCH

### Conclusion d'une CUS par les sociétés de vente Hlm

- ➔ Des indicateurs, définis par décret, permettent de mesurer le niveau de réalisation de ces objectifs
- ➔ En cas de non-respect de ces engagements, le préfet signataire de la CUS met en demeure la société de vente de présenter ses observations, et le cas échéant, de faire des propositions afin d'y remédier, dans un délai d'un mois
- ➔ En cas de manquements graves du fait de la société de vente, le préfet peut proposer au ministre du logement de prononcer une **pénalité**
- ➔ Le montant de la pénalité est plafonné à 200 euros par logement détenu par la société : il est proportionné à l'écart constaté entre les objectifs et leur degré de réalisation, ainsi qu'à la gravité des manquements

9

# Copropriété issue de la vente Hlm





# Copropriété issue de la vente Hlm

## Ordonnance dans les 6 mois de la promulgation

Le Gouvernement est habilité à prendre par **ordonnance**, dans les **six mois** de la promulgation de la loi, des mesures « visant à permettre le développement de la vente de logements sociaux destinées à :

1° Permettre, **à compter du 1er janvier 2020**, l'inclusion, dans un contrat de vente par un organisme d'habitations à loyer modéré à une personne physique d'un logement situé dans un immeuble destiné à être soumis au statut de la copropriété, d'une **clause permettant de différer le transfert de propriété de la quote-part de parties communes** à l'acquéreur jusqu'à l'expiration d'une **période ne pouvant excéder dix ans à compter de la première de ces ventes intervenues dans cet immeuble**, en prévoyant **la possibilité d'une décote du prix de vente** ;

2° Définir les droits et les obligations de l'organisme vendeur et de l'acquéreur durant la période mentionnée au 1° ;

3° Définir les conditions dans lesquelles **l'acquéreur participe au paiement des charges d'entretien et de fonctionnement des parties communes** de l'immeuble pendant la période mentionnée au même 1°, en dehors de toute application du statut de la copropriété, de toute association syndicale libre ou de toute association foncière urbaine libre. »

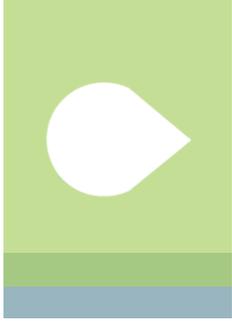
# Copropriété issue de la vente Hlm

## Art. L. 443-14-2 CCH

- ⇒ **Dispense de versement du fonds de travaux pour les organismes Hlm dans les copropriétés issues de la vente Hlm** : ce même article L. 443-14-2 du CCH précise que les organismes Hlm, **dans ce type de copropriété**, sont dispensés de versement de cotisations au titre du fonds de travaux, et doivent constituer dans leurs comptes une **provision** correspondant à ce fonds et souscrire une **caution bancaire** au profit du syndicat des copropriétaires
- ⇒ L'organisme Hlm verse sa contribution, sur appel de fond, à la réalisation du **diagnostic technique global (DTG)** et des travaux décidés en conséquence, le cas échéant (cf. art. L. 731-1 et L. 731-2 du CCH)
- ⇒ L'organisme Hlm (ou la SEM agréée) est **syndic de droit**, sauf renonciation ou convention contraire, à la suite de la cession de logements à une société de vente Hlm, lorsque celle-ci les vend et qu'il en résulte une mise en copropriété de l'immeuble.
- ⇒ Il dispose également de la faculté de **mettre à disposition du personnel**, au profit du syndicat de copropriétaires dans ces mêmes copropriétés.

# 10 Copropriété

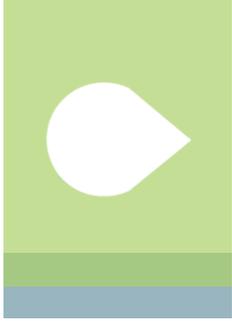




**Transmission de pièces par le syndic au conseil syndical dans le délai d'un mois, sous peine d'astreinte**  
**art. 21 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

→ droit d'accès renforcé aux documents de la copropriété pour le conseil syndical avec l'instauration d'un **délai d'un mois**, s'imposant au syndic, pour transmettre les pièces, sous peine de se voir imputer des **pénalités par jour de retard sur ses honoraires de base**

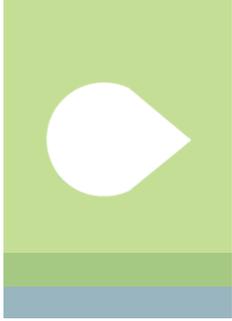
→ montant maximal des pénalités fixé par décret.



## Fonds de travaux et affectation des sommes

**art. 14-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

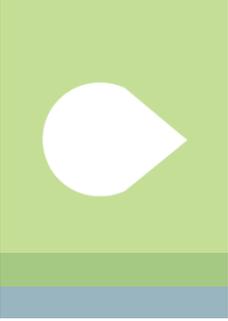
Existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges prise en compte pour l'affectation des sommes versées au titre du fonds de travaux



## Liste minimale des documents dématérialisés accessibles en ligne

**art. 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

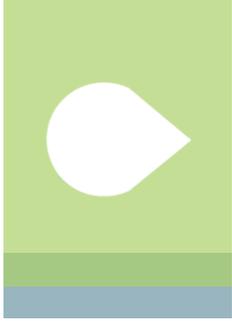
- accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale, proposé par le syndic professionnel
- **liste minimale** des documents accessibles en ligne dans un espace sécurisé fixée par décret



## Introduction de la notion de lot transitoire

**art. 1<sup>er</sup> de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

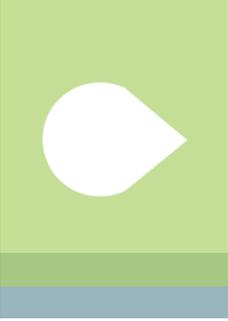
- ensemble immobilier réalisé en plusieurs tranches : existence de lots transitoires admise par la jurisprudence de la Cour de cassation, dès lors qu'un des immeubles est « bâti » et soumis au statut de la copropriété, les autres tranches n'étant pas encore édifiées
- partie privative du lot constituée « d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol »
- création et consistance du lot transitoire mentionnées dans le règlement de copropriété.
- mise en conformité des règlements dans un délai de 3 ans à compter de la promulgation de la loi ELAN



**Mise en copropriété d'un immeuble et inscription  
dans la loi de la date d'application du statut  
art. 1<sup>er</sup>-1 créé de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut  
de la copropriété des immeubles bâtis**

statut de la copropriété applicable à compter :

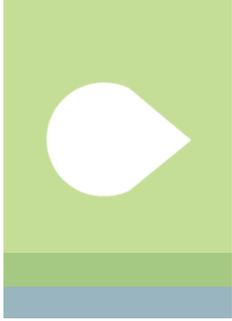
- du premier transfert de propriété d'un lot, pour un **immeuble existant** mis en copropriété,
- de la livraison du premier lot, **pour les immeubles à construire**



## Droits accessoires aux parties communes

**art. 3 et 37-1 créé de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

- **droit d'affichage** sur les parties communes et **droit de construire** afférent aux parties communes réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres
- **droits de construire, d'affouiller et de surélever** ne peuvent faire d'objet d'une convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se les réserverait
- ils peuvent constituer la **partie privative d'un lot transitoire**



## Parties communes spéciales – parties communes à jouissance privative

**art. 6-2 à 6-4 créés de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

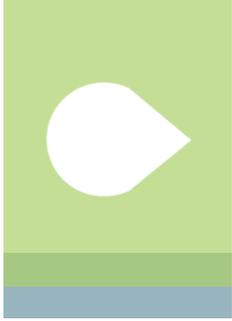
- notions de **parties communes spéciales** et de **parties communes à jouissance privative**, résultant de la jurisprudence, introduites dans la loi de 1965
- doivent être mentionnées dans le règlement de copropriété.
- règlements de copropriété mis en conformité dans un délai de 3 ans à compter de la promulgation de la loi ELAN

## Impayés

**art. 19-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

En cas de non-paiement par un copropriétaire, à sa date d'exigibilité, des provisions dues au titre du budget prévisionnel mais également de celles pour les dépenses pour travaux

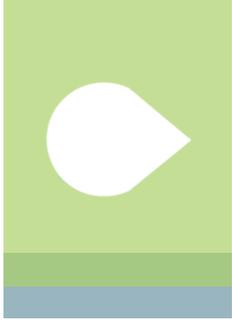
→ exigibilité immédiate des autres provisions, non encore échues, du budget prévisionnel et pour les dépenses de travaux, ainsi que les sommes dues au titre de l'approbation des comptes



## Mandats de vote – dématérialisation de l'assemblée générale – vote par correspondance

**art. 22 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

- copropriétaire détient plus de 3 délégations de vote, pouvant représenter au plus 10 % des voix du syndicat, au lieu de 5%
- Possibilité pour chacun des époux copropriétaires, communs ou indivis d'un lot, de recevoir personnellement des mandats pour voter
- principe de la subdélégation du mandat retenu, sauf indication contraire du mandant
  
- Le syndic ne peut conserver pour voter en son nom, ou les distribuer à des mandataires qu'il choisit, les mandats reçus sans mention d'un mandataire
- interdictions faites aux proches du syndic de recevoir des mandats ou de présider l'assemblée précisées



## Mandats de vote – dématérialisation de l'assemblée générale – vote par correspondance

**art. 22 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

→ Participation à une assemblée générale pouvant se faire par :

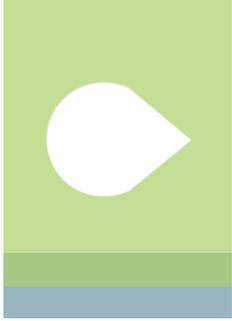
- présence physique,
- visioconférence,
- tout autre moyen de communication électronique permettant l'identification du copropriétaire

→ Possibilité pour les copropriétaires de **voter par correspondance avant l'AG au moyen d'un formulaire**

→ **décret** en Conseil d'Etat précisant :

les conditions d'identification des copropriétaires participant à l'AG par voie électronique

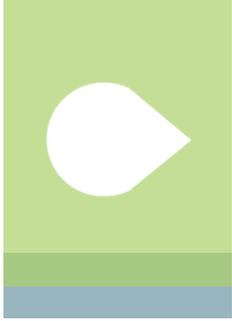
les mentions du formulaire, ainsi que ses modalités de remise au syndicat.



## **Majorité absolue pour les travaux d'économie d'énergie des parties communes**

**art. 24 et 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

**opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes** adoptées à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (majorité de l'article 25) et non plus à la majorité simple de l'article 24, comme les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre.



## Réduction du délai pour la prescription des actions personnelles

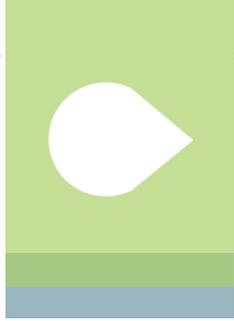
**art. 42 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

### Les actions personnelles relatives à la copropriété

- entre copropriétaires,
- ou entre un copropriétaire et le syndicat

soumises aux **dispositions de droit commun du code civil** (art.2224) en ce qui concerne

- le **délai de prescription** qui passe donc de 10 ans à **5 ans**
- son **point de départ** : à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer l'action.



# Habilitations pour codifier et réformer

## Ordonnances

**2 habilitations** données pour réformer par voie d'**ordonnances** le droit de la copropriété :

- l'une pour la **codification** des textes constituant le droit de la copropriété, dans un **délai de 24 mois** à compter de la promulgation de la loi ELAN
- l'autre en vue de **l'amélioration de la gestion des immeubles et la prévention des contentieux**, dans un **délai de 12 mois** à compter de la promulgation de la loi ELAN.



# Merci de votre attention

**Gaëlle LECOUEDIC**

Conseiller juridique

**Direction juridique et fiscale (DJEF)**

Tél. : 01 40 75 78 60

<http://djef.hlm.union-habitat.org/ush/Main/>.

**Union nationale des Fédérations d'organismes Hlm**

14 rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08

Tél. : 01 40 75 78 00 – Fax : 01 40 75 79 83

[www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)