COLLECTION **CAHIERS** - 30 € TTC - **JUILLET 2025**

CAHIERS

ACCESSION SOCIALE,
VENTE HLM

Bail réel solidaire et copropriété : mode d'emploi pour les organismes Hlm et les OFS

N° 152

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, l'habitat en Mouvement

REMERCIEMENTS

L'Organisme de foncier solidaire « La Coopérative Foncière Francilienne », l'Organisme de foncier solidaire « Atlantique Accession Solidaire », GECOSOL, KEREDES, LOGEO SEINE, SEQENS/SEQENS ACCESSION.

SOMMAIRE

PUBLICATION DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Pilotage

Chrystel Gueffier-Pertin, Gaëlle Lecouëdic, Céline Legros, Raphaële d'Armancourt, l'Union sociale pour l'habitat
Florence Caumes, Juliette Grenier, Fédération nationale des Coop'Hlm
Manuel Landes, Caroline Thibault, Fédération des Offices Publics de l'Habitat
Élisabeth Alves Dias, Fédération des Entreprises sociales pour l'habitat
Hélène Dürlewanger, PROCIVIS
Bruno Fievet, président de la commission « Accession sociale, copropriété, syndic », l'Union sociale pour l'habitat
Frédéric Ragueneau, directeur général de la coopérative Hlm « Habitations Populaires »

Réalisation

Office notarial CHEUVREUX (Mallory Baron, Caroline Dirant, Ana Lefort, Raphaël Leonetti, Juliette Marion et Jean-Luc Tixier) et **Office notarial CHEUVREUX Rennes** (Gary Contin)

Design : Agence Luciole - **Réalisation :** 62Avenue, Paris
Impression : DEJALINK - Stains - juillet 2025

Reproduction interdite - Dépôt légal : juillet 2025, ISSN 2426-1629
Collection Cahiers de l'Union sociale pour l'habitat

INTRODUCTION 02

PARTIE 1 04

Le champ d'application de la copropriété à l'aune du bail réel solidaire

1. Un immeuble (ou groupe d'immeuble) bâti 06
2. Une indivision sur les parties communes 06

PARTIE 2 08

La mise en copropriété

1. Requérant et temporalité de la division de l'immeuble 09
2. Adaptation conventionnelle de la documentation 12

PARTIE 3 21

La vie de la copropriété

1. Prise de décision 22
2. Administration de la copropriété 26

PARTIE 4 31

La transmission des droits réels issus du BRS

1. Délai de rétractation/réflexion : documents, informations 32
2. Dossier de diagnostic technique 33
3. Certificat de superficie loi « Carrez » 33
4. Certificat de l'article 20 33
5. État daté 34
6. Notification au syndic 34

PARTIE 5 35

L'issue d'une copropriété comportant du BRS

1. Par l'évolution de l'affectation des logements 36
2. Par une disparition de l'immeuble 36

PARTIE 6 37

L'impact du BRS sur une copropriété comprise dans le périmètre d'une association de propriétaires

1. Les membres de l'ASP 38
2. Le représentant des membres de l'ASP 39
3. La répartition des voix 40

Conclusion 41

Lexique 42

PARTIE 7 43

Annexes

1. OFS « La Coopérative Foncière Francilienne » 44
2. OFS « Atlantique Accession Solidaire » 46
3. GECOSOL 48
4. KEREDES 50
5. LOGEO SEINE 52
6. SEQENS/SEQENS ACCESSION 54

INTRODUCTION

Les organismes Hlm jouent un rôle actif dans la production d'opérations en accession sociale en bail réel solidaire (BRS) : en 2024, ils ont commercialisé 1 659 logements en mobilisant ce dispositif (soit 25 % du total des ventes des organismes Hlm), contre 1 310 en 2023 (soit 17 % des ventes), et 716 en 2022 (soit 8 % des ventes)[1].
Ce rythme rapide de développement traduit un engouement pour cette nouvelle forme de propriété produite pour l'essentiel dans des immeubles collectifs. Cela pousse les organismes Hlm à approfondir leur compréhension des spécificités propres aux copropriétés incluant des logements en BRS.

Qu'ils agissent en tant que syndics, promoteurs, bailleurs ou OFS, les organismes Hlm impliqués dans ces copropriétés doivent en saisir les subtilités de gestion pour faire les bons choix à certaines étapes clés du montage de l'opération, lors de la mise en copropriété de l'immeuble, puis tout au long de la vie de celui-ci.

1. Source : SGA Hlm.

L'articulation entre le droit de la copropriété et le BRS nécessite une attention particulière : le BRS introduit des dynamiques nouvelles dans la gestion des copropriétés, notamment en ce qui concerne la répartition des droits et obligations entre l'OFS et les ménages preneurs à bail, chacun se voyant reconnaître la qualité de copropriétaire.

- L'OFS, nouvel acteur dans la production d'une opération d'accession sociale, joue un rôle important dans la gouvernance de la copropriété. En tant que propriétaire de l'immeuble grevé, il conserve des prérogatives importantes.
- Les preneurs à bail se voient attribuer des droits réels sur les logements, tout en participant à la copropriété.
- Le syndic occupe, quant à lui, une place centrale dans cette articulation : il doit maîtriser les particularités du BRS pour assurer une gestion efficace de la copropriété conforme à la réglementation en vigueur.

Ce *Repères* propose d'explorer les interactions entre le droit de la copropriété et les règles liées aux BRS, en s'attachant à préciser les rôles des différentes parties prenantes au sein de la copropriété. Quelques exemples concrets de gestion de copropriétés comprenant des logements en BRS sont présentés en annexe, à travers des retours d'expériences d'OFS, opérateurs Hlm et syndics.

Il s'articule autour des axes suivants :

- Le champ d'application de la copropriété à l'aune du BRS : présentation des bases légales et des concepts clés régissant la copropriété et le BRS.
- La mise en copropriété : temporalité de la division de l'immeuble et adaptation de la documentation.
- La vie de la copropriété : gestion et gouvernance.
- La transmission des droits réels issus d'un BRS.
- L'issue d'une copropriété comportant du BRS.
- L'impact du BRS sur une copropriété comprise dans le périmètre d'une association de propriétaires.

Ainsi, la gestion de copropriétés comprenant des logements en BRS repose sur des moyens d'action spécifiques entre les différents acteurs. Les organismes Hlm, en maîtrisant ces spécificités, peuvent non seulement améliorer la gestion de ces copropriétés, mais aussi contribuer à la pérennité et à la réussite du dispositif BRS sur le long terme.

RAPPEL

Ce *Repères* ne se veut pas prescripteur : il vise à donner des pistes de réflexion et à partager les bonnes pratiques des organismes. Les positions et préconisations exposées par ses auteurs le sont sous réserve de l'appréciation future des juges.

01 PARTIE

Le champ d'application de la copropriété à l'aune du bail réel solidaire

Il paraît utile préalablement, de rappeler que la « cohabitation » simultanée de plusieurs propriétaires sur un même immeuble exige d'exercer les prérogatives du droit de propriété en commun. Le statut de la copropriété, régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967, permettent, encadrent et réglementent cette forme de propriété collective toute particulière.

Le régime juridique de la copropriété est une combinaison originale d'une indivision forcée sur les parties communes, régie par des règles spécifiques pour la prise de décision, et de propriétés individuelles et exclusives sur les parties privatives. Chaque propriétaire est titulaire d'un droit de propriété privatif sur son lot de copropriété et exerce à ce titre tous les droits attachés à la qualité de propriétaire d'un bien immobilier tout en étant copropriétaire indivis des parties communes de l'immeuble, le cas échéant en disposant d'un droit de jouissance exclusif.

Le régime de la copropriété s'impose[2] à « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes »[3]. Le lot ainsi envisagé « comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables »[4].

Il en résulte que la copropriété existe et s'impose de plein droit dès lors que sont réunis les éléments cumulatifs suivants :

- Tout d'abord un immeuble (ou groupe d'immeubles) bâti à usage d'habitation total ou partiel,
- Puis une division par lot, comprenant chacun une quote-part indivise et une partie divise privative ; cette division résultant d'un état descriptif de division en copropriété (*voir infra.*),
- Et enfin une propriété collective des parties communes caractérisant l'indivision forcée sur celles-ci.

Bien que l'immatriculation du syndicat des copropriétaires soit désormais obligatoire[5], la déclaration d'immatriculation établie par le syndic ou le notaire est sans conséquence sur l'application du statut de la copropriété[6] et donc sur la naissance de la copropriété. Seuls les trois critères précités sont d'importance pour faire entrer l'immeuble dans le champ de la copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965.

Le BRS, par sa nature même, permet de remplir le critère de l'usage d'habitation, total ou partiel. Pour les besoins de l'étude, il est présumé le critère de la division par lots, à l'opposé d'une division en volumes.

Les points suivants traiteront donc particulièrement de la qualification d'immeuble bâti et de l'existence d'une indivision sur les parties communes.

---

2 J. Lafond et a., Copropriété : les nouvelles règles : LexisNexis, 2021, n° 14.
3 Loi 10 juillet 1965, art. 1 al 1.
4 Loi 10 juillet 1965, art. 1 al 2.
5 Code de la construction et de l'habitation, art. L711-1 à L711-7.
6 Loi 10 juillet 1965, art. 1-1, al 3.

1. UN IMMEUBLE (OU GROUPE D'IMMEUBLE) BÂTI

Il n'existe pas de copropriété sans immeuble bâti.

Pour les immeubles à construire, le syndicat des copropriétaires naît à la livraison du premier lot[7]. On considère donc que le fonctionnement de la copropriété prend effet lors de cet événement. Dans la pratique, il est d'usage que les parties communes soient livrées préalablement aux lots privatifs. Cette livraison des parties communes n'entraîne pas pour autant la naissance de la copropriété. Seule la livraison d'un lot de copropriété à son propriétaire acquéreur déclenche la naissance de la copropriété.

Ceci s'applique naturellement aux immeubles comprenant tout ou partie des logements en bail réel solidaire[8] qu'ils soient réalisés par l'OFS ou un opérateur au sens de l'article L.255-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ou encore acquis par l'OFS en l'état futur d'achèvement.

Les opérations préalables à la livraison (OPL[9]) éventuellement négociées entre l'OFS et l'opérateur susceptibles de prévoir, notamment, des visites des logements avant livraisons, ne constituent pas un élément faisant naître la copropriété. Seule la livraison du premier lot aura cet effet qu'elle intervienne au profit du ménage preneur à BRS (en qualité de titulaire du bail consenti par l'OFS directement ou de cessionnaire des droits réels) ou de l'OFS.

2. UNE INDIVISION SUR LES PARTIES COMMUNES

Il n'existe pas de copropriété sans indivision sur les parties communes.

L'indivision sur les parties communes entre tous les copropriétaires nécessite une pluralité de titulaires de droits de même nature[10].

Lorsqu'un immeuble bâti existant est divisé par lots, le statut de la copropriété s'applique à compter du transfert de propriété du premier lot[11], c'est-à-dire dès lors que les lots identifiés au sein de l'état descriptif de division ne sont plus détenus par un seul et unique propriétaire (ou unique titulaire de droit réel) et, partant, que naît cette indivision sur les parties communes.

Le législateur applique avec pragmatisme ces principes au BRS, en imposant spécifiquement l'application du statut de la copropriété par l'effet d'une assimilation de la constitution des droits réels à une mutation lorsqu'il énonce à l'article L.255-7-1 du CCH que « *Pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété des immeubles bâtis, la signature d'un bail réel solidaire est assimilée à une mutation* ».

Comment alors s'articulent la signature d'un BRS et la mise en place de la copropriété ?

1. Assimilation à une mutation

S'inspirant directement des dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, l'article L.255-7-1 du CCH énonce que, pour les besoins de l'application de la loi du 10 juillet 1965, la signature du BRS est assimilée à une mutation[12]. L'assimilation se limite ici à cette seule application au titre de la loi sur la copropriété.

Selon la définition de Gérard Cornu[13], la mutation se distingue de la constitution d'un droit nouveau, lequel pourrait résulter de la signature d'un BRS.

Sans cette assimilation législative, la signature du BRS ne saurait recevoir la qualification juridique de mutation, et par conséquent emporter toutes les conséquences attachées au transfert d'un droit de propriété en matière de copropriété. En effet, lorsqu'il s'agit de créer un droit réel nouveau moyennant une contrepartie monétaire, la qualification de mutation ou de vente peut être discutée car le contrat considéré n'est pas « translatif » d'un droit préexistant mais plutôt « constitutif » d'un droit nouveau. C'est pourquoi la conclusion du BRS ne saurait recevoir, par principe, la qualification juridique de vente ou de mutation.

Grâce à cette assimilation, la conclusion du BRS, pour l'application de la loi de 1965, recevra la qualification de mutation.

---

7 Loi 10 juillet 1965, art. 1-1 al 2.
8 Dans la suite de la présente étude désigné par l'abréviation BRS.
9 Opérations non prévues par les textes sur la VEFA et le BRS.
10 La pleine propriété, détenue par l'OFS, n'est pas de même nature juridique que le droit réel immobilier dont est titulaire un preneur à BRS.
11 Loi 10 juillet 1965, art. 1-1 al 1.
12 Notons par ailleurs que le mécanisme de l'assimilation est également utilisé par le législateur aux termes de l'article L443-7 du CCH qui prévoit que le BRS peut être mobilisé dans le cadre de la vente Hlm.
13 Une mutation est un « *transfert d'un droit (surtout d'un droit réel) d'une personne à une autre ; désigne aussi bien le changement de titulaire d'un droit qui en résulte que l'opération qui produit ce changement, laquelle peut être volontaire (cession amiable) ou forcée (expropriation), à titre onéreux ou à titre gratuit, entre vifs ou à cause de mort* », Vocabulaire juridique / Gérard Cornu ; Association Henri Capitant.

2. Naissance de la copropriété

Dans quelles hypothèses la signature du BRS entraîne-t-elle l'application du statut de la copropriété ? La réponse va dépendre des situations qui donneront lieu à la naissance de l'indivision sur les parties communes.

Hypothèses	La signature du BRS entraîne-t-elle l'application du statut de la copropriété ?
BRS consenti dans un immeuble déjà en copropriété. Exemples : immeuble appartenant à un organisme Hlm dont certains logements ont été cédés dans le cadre de la vente Hlm ou lots de copropriété acquis par l'OFS au sein d'une copropriété mixte.	La copropriété pré-existe
BRS Opérateur consenti sur un ou plusieurs logements d'un immeuble (mais pas la totalité) dont l'OFS est entièrement propriétaire.	oui
BRS Preneur consenti sur l'un des logements d'un immeuble dont l'OFS est entièrement propriétaire.	oui
BRS Locatif consenti sur un ou plusieurs logements d'un immeuble (mais pas la totalité) dont l'OFS est entièrement propriétaire.	oui
Première cession, à un ménage, de droits réels portant sur un logement d'un immeuble appartenant entièrement à l'OFS, lequel immeuble a fait l'objet d'un BRS Opérateur.	oui
BRS Opérateur consenti sur la totalité d'un immeuble dont l'OFS est entièrement propriétaire.	non
BRS Locatif consenti sur la totalité d'un immeuble dont l'OFS est entièrement propriétaire.	non

02 PARTIE

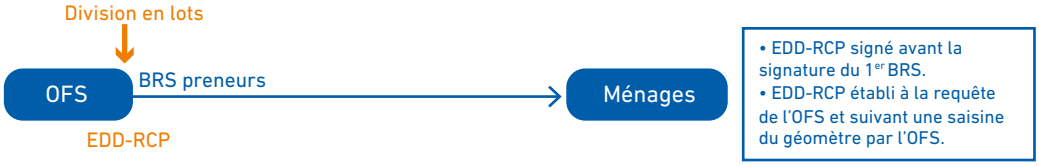
La mise en copropriété

1. REQUÉRANT ET TEMPORALITÉ DE LA DIVISION DE L'IMMEUBLE

Une fois établi que la copropriété trouvera matière à s'appliquer à l'issue de la construction dans la quasi-totalité de montage en BRS, se pose la question stratégique du moment de la régularisation de l'état descriptif de division (EDD), actant juridiquement du découpage de l'immeuble, et corrélativement, de son auteur, le « requérant ».

Plusieurs situations peuvent être distinguées :

1. L'OFS envisage de consentir **les BRS directement au profit des ménages** sur le fondement de l'article L.255-2 du CCH, et est seul propriétaire de l'emprise dans laquelle s'inscriront les logements objets des BRS, déjà dans son patrimoine ou acquise sans division préalable. Dans ce cas, l'état descriptif de division est établi par l'OFS, avant la signature du premier BRS, afin de permettre l'identification de l'assiette du bail. Cette solution vaut notamment dans l'hypothèse de la vente Hlm, dans un cas où la copropriété ne préexiste pas.



2. L'OFS envisage de consentir **un BRS à un opérateur** qui s'engage, le cas échéant, à construire ou réhabiliter et **à céder** les droits réels à des ménages sous conditions de ressources moyennant un prix plafonné, sur le fondement de l'article L.255-3 CCH.
   - L'OFS est **seul propriétaire de l'emprise** dans laquelle s'inscriront les logements à édifier dans le cadre dudit BRS Opérateur. Dans ce cas, *théoriquement*, il pourrait être envisagé de diviser l'immeuble objet du bail à la requête de l'opérateur postérieurement au BRS, voire juste avant la première cession de droits réels issus du BRS. Le BRS consenti à l'opérateur aurait alors pour assiette l'immeuble non divisé (ex. un terrain ou un volume), à charge pour lui d'établir l'état descriptif de division en lots de copropriété nécessaire à la cession des droits réels.

EN PRATIQUE

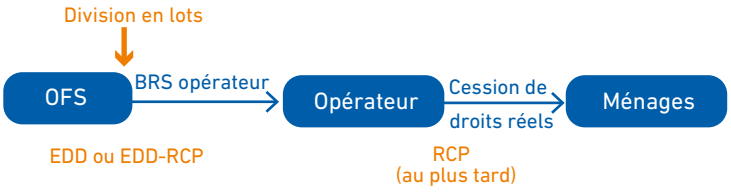
La division de l'immeuble en lots de copropriété par l'OFS avant la signature du BRS au profit de l'opérateur présente divers avantages :

- Les lots de copropriété sont définis sur la pleine propriété de l'immeuble même s'ils font par la suite l'objet d'un ou plusieurs BRS. La copropriété n'est pas assise sur un droit réel immobilier temporaire. Cela facilite la gestion de l'immeuble si la copropriété devait un jour devenir mixte ;
- Le BRS Opérateur portera sur des logements et leurs accessoires le cas échéant, tous clairement identifiés par des lots de copropriété numérotés ;
- À défaut de commercialisation de certains logements dans un délai donné, la résiliation du BRS opérateur pourra s'opérer sur un objet précis et délimité en amont, et être facilement publiable au service de publicité foncière.

Ces éléments pratiques invitent l'OFS à régulariser l'état descriptif de division préalablement à la signature du BRS avec l'opérateur. Toutefois, c'est bel et bien l'opérateur en tant que maître de l'ouvrage qui mènera la construction et qui est titulaire à ce stade des autorisations administratives adéquates. C'est donc lui qui est chargé de concevoir et de structurer la configuration de la copropriété avec son propre géomètre. Pour les raisons pragmatiques évoquées ci-dessus, s'il est généralement opportun que l'OFS requière la mise en copropriété et concrètement signe l'EDD et le RCP avant le BRS Opérateur, c'est en pratique l'opérateur, son géomètre et son notaire qui prépareront l'acte de mise en copropriété.

Ce travail de préparation nécessite une concertation avec l'OFS qui pourra déterminer les règles directrices en particulier pour les clauses du RCP traitant du BRS, et/ou avec le syndic de copropriété désigné comme syndic provisoire lequel, compte tenu de son expérience lorsqu'il est partenaire ou affilié à un OLS, apportera un éclairage utile sur les besoins en matière de gestion d'une copropriété comprenant des BRS.

On veillera alors à exonérer l'OFS de toute responsabilité au titre du volet « montage » de la copropriété en précisant, au sein de l'état descriptif de division en copropriété, par exemple, que les éléments nécessaires à l'établissement de l'acte de mise en copropriété (plans, travail du géomètre…) ont été établis à la seule requête de l'opérateur, sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs, sans que l'OFS ne soit intervenu dans leur mise au point, sous réserve évidemment des règles directrices spécifiques qu'il aurait pu préconiser.

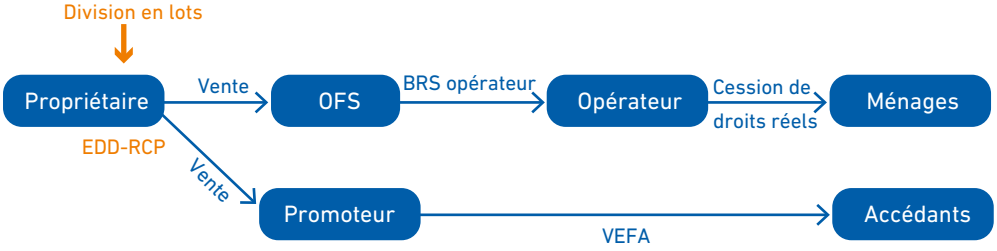


- EDD-RCP signé avant la signature de la 1ère cession de droits réels.
- EDD établi à la requête de l'OFS en amont du BRS et RCP établi à la requête (en fonction de l'état d'avancement du projet) :
  - soit de l'OFS en amont du BRS opérateur, concomitamment à l'EDD,
  - soit de l'opérateur sous le contrôle de l'OFS dans la perspective de la cession de droits réels.

- L'OFS s'inscrit dans une opération immobilière ayant vocation **à mixer des logements BRS et d'autres types de produits** (logements vendus en accession libre, commerce, LLS…). Dans ce cas, il serait opportun que l'OFS se porte acquéreur de lots de copropriété avant de consentir ledit BRS Opérateur pour des raisons identiques à celles développées précédemment vis-à-vis de l'opérateur. Par conséquent, l'état descriptif de division doit être établi, dans la mesure du possible, par le propriétaire foncier initial (par ex. l'aménageur) avant la première vente d'une partie de l'assiette foncière, le cas échéant de lots de copropriété, à l'OFS et au promoteur immobilier.

L'organisation quant au travail sur la mise en copropriété et la responsabilité attachée à celle-ci est la même qu'entre l'opérateur et l'OFS dans le cas précédent. Si l'opérateur intervenant en BRS n'est pas le promoteur du reste de l'opération, la responsabilité du montage de la copropriété pourra être partagée entre ces deux acteurs. Le vendeur initial du terrain peut également s'exonérer de sa responsabilité sur l'établissement de l'état descriptif de division s'il n'est pas à l'origine de ce montage en mixité.

Lorsque la division en lots ne peut pas être assurée en amont de l'acquisition foncière, la situation impose qu'un des acteurs (OFS ou promoteur) assure le portage, la division en lots puis une revente partielle, impliquant des surcoûts à l'opération. Cette situation ne semble ainsi pas recommandable dès lors que le foncier est mis à disposition par un aménageur.



- EDD-RCP signé avant la vente des lots.
- EDD-RCP établi à la requête du propriétaire foncier initial.

À NOTER

Dès que la mise en place de la copropriété en amont du BRS Opérateur porte sur un immeuble à construire, les lots cédés à l'OFS ou donnés directement à bail par ce dernier à l'opérateur seront des « lots transitoires »[14]. Chacun des lots, et leurs accessoires le cas échéant, seront alors « *formé[s] d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante. La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété* ».

Le caractère transitoire de ces lots devra être mentionné en exposé ou en préambule du paragraphe « Description des lots » et non au sein de la désignation de chaque lot, laquelle a vocation à être réitérée littéralement dans tous les futurs actes. Grâce à la flexibilité offerte par la définition du lot transitoire, l'EDD peut être signé à tout moment, que ce soit avant le dépôt du permis de construire ou après l'obtention de son caractère définitif. Cette souplesse permet aux parties prenantes de formaliser la documentation juridique sans contrainte liée à l'état d'avancement du projet. Elle nécessitera toutefois de préciser la définition des lots au moyen d'un modificatif à l'état descriptif de division qui pourra par exemple diviser un macro-lot en autant de lots que d'unités d'habitation.

Dans tous les cas où le projet est très avancé et où la division de l'immeuble intervient alors que les lots peuvent être précisément définis, la recommandation, pour respecter la loi de 1965, est donc de se borner à énoncer le caractère transitoire du lot une seule fois dans l'acte tout en listant par ailleurs les autorisations administratives obtenues, et plus globalement les dépôts de pièces réalisés en vue de la construction. Cela permettra d'identifier le « droit à construire » en plus des désignations textuelle et graphique du lot, sans pour autant figer une caractéristique éphémère. •

3. L'OFS envisage de consentir **un BRS à un opérateur** qui s'engage, le cas échéant, à construire ou réhabiliter des logements et **à les louer** à des ménages sous conditions de ressources moyennant un loyer plafonné, sur le fondement de l'article L.255-4 du CCH,

- Il est seul propriétaire de l'emprise dédiée à cette programmation. Dans ce cas, la division de l'immeuble et donc l'établissement d'un état descriptif de division n'est pas utile à l'identification de l'assiette du BRS[15].
- Il s'inscrit dans une opération immobilière mixte. Dans ce cas, il serait opportun que l'OFS se porte acquéreur de lots de copropriété avant de consentir ledit BRS Locatif, à l'instar des développements ci-dessus concernant le BRS Opérateur dans une opération mixte.

À RETENIR

Dans une copropriété 100 % BRS, la division par lots interviendra en amont de la signature du ou des BRS.

Dans une copropriété mixte, on peut constater les avantages, essentiellement financiers, à anticiper la division par lots en amont de l'acquisition par l'OFS.

Dans la pratique, le requérant et la temporalité de la mise en copropriété dépendront le plus souvent de la configuration de l'opération, de sa programmation et des acteurs en présence. Dans ces choix, il conviendra de veiller à la plus grande cohérence et lisibilité possibles, de façon à ne pas reporter la mise en copropriété à une étape trop tardive, quand bien même le statut de la copropriété ne serait pas applicable à cette étape. •

14 Loi 10 juillet 1965, art.1 I.
15 Il pourrait toutefois s'avérer opportun pour publier les conventions APL ou anticiper des mutations à venir.

2. ADAPTATION CONVENTIONNELLE DE LA DOCUMENTATION

1. La documentation juridique de la copropriété

Le montage d'une copropriété se matérialise juridiquement par l'établissement d'un acte authentique opérant une division de l'immeuble par lots auxquels sont attribués à chacun un numéro[16] soumis à publication auprès des services de publicité foncière (l'état descriptif de division) et régissant les règles d'organisation et de fonctionnement dudit immeuble (le règlement de copropriété).

L'état descriptif de division

Il peut être contenu soit dans un acte spécialement dressé à cet effet, soit dans un règlement de copropriété ou un cahier des charges. Il a pour objet de diviser l'immeuble en lots, formés par une partie privative et une quote-part de partie commune, lesquelles sont indissociables.

La partie privative est constituée par chaque local, principal ou secondaire, tel que par exemple un appartement, un local à usage commercial, une cave, un cellier, ou encore un emplacement de stationnement.

Chaque partie privative est identifiée par son emplacement, lui-même déterminé par la description de sa situation dans l'immeuble ou par référence à un plan ou croquis. Lorsque la fraction est située dans un bâtiment, sa situation est définie par l'indication de l'escalier, de l'étage, de l'emplacement à l'étage et par l'indication du bâtiment dont il fait partie quand l'immeuble comprend plusieurs bâtiments[17]. Lorsque le lot est transitoire, sa partie privative est constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser[18].

Les parties communes de l'immeuble, propriété indivise de l'ensemble des copropriétaires, sont composées de parties de bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires[19]. Et alors, « *peu importe que cette partie de l'immeuble ne soit jamais utilisée* [au sens de l'usage] *par certains copropriétaires, dès lors qu'elle est utile à tous les copropriétaires* »[20].

La définition des parties communes est libre[21]. Toutefois, le législateur a édicté, à l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, une liste, des parties communes[22] et de ses accessoires[23] qui a vocation à s'appliquer uniquement dans le silence ou la contradiction des titres. Ces dispositions s'appliquent sans exception, même aux copropriétés 100 % BRS, laissant ainsi une marge de liberté dont l'OFS peut se saisir *(voir infra)*.

Lorsque ces parties communes et leurs accessoires sont affectés à seulement certains copropriétaires, on les désigne alors comme parties communes spéciales[24]. Dès lors qu'une partie commune est décrite comme une partie commune particulière ou spéciale à certains lots, cette partie commune est la propriété indivise des seuls copropriétaires des lots concernés. Cette spécialisation des parties communes impacte la propriété et donc la qualité de celui qui aura la capacité de prendre des décisions concernant lesdites parties communes spéciales. Si un copropriétaire devient propriétaire de tous les lots auxquels sont attachés des parties communes spéciales, sa liberté d'action sera celle du propriétaire privatif de l'intégralité des parties communes spéciales. La prise en compte de parties communes spéciales dans les copropriétés créées depuis le 1er juillet 2022[25] est subordonnée à la mention expresse de leur existence dans le règlement de copropriété[26].

Lorsque les parties communes sont affectées à l'usage ou à l'utilité exclusif d'un seul lot, elles sont dénommées parties communes à jouissance privative[27]. Elles demeurent propriété commune en dépit de leur usage exclusif. Toutefois, elles demeurent généralement structurellement utiles pour la collectivité des copropriétaires : toit-terrasse, balcon, jardin sur dalle parking… Nécessairement accessoire aux lots de copropriété auxquels elles sont spécifiquement attachées[28], leur existence est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété[29] s'agissant des copropriétés créées à compter du 1er juillet 2022.

---

16 Décret n°55-1350 du 14 octobre 1955, art. 71-1.
17 Décret n°55-1350 du 14 octobre 1955, art. 71-3.
18 Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1.
19 Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 3 al. 1.
20 C. Coutant-Lapalus, Statut de la copropriété. – Éléments constitutifs de la copropriété. – Parties communes et parties privatives, J.-Cl. Copropriété, Fasc. 32.
21 Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 43.
22 Le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ; le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ; les coffres, gaines et têtes de cheminées ; les locaux des services communs ; les passages et corridors ; tout élément incorporé dans les parties communes.
23 Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ; le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ; le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ; le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ; le droit d'affichage sur les parties communes ; le droit de construire afférent aux parties communes.
24 Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 4.
25 L'article 89 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022, relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « loi 3DS » vient modifier les articles 206 et 209 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN ». Les dispositions relatives aux lots transitoires et aux parties communes spéciales de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ne sont à présent applicables qu'aux immeubles dont la mise en copropriété est postérieure au 1er juillet 2022.
26 Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 6-4.
27 Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 6-3 al.1.
28 Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 6-3 al.2.
29 Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 6-4.

L'état descriptif de division est obligatoirement résumé dans un tableau incorporé à l'acte ou figurant en annexe qui précise, dans la mesure où ces éléments existent : le numéro du lot (dans l'ordre croissant des numéros), le bâtiment, l'escalier, l'étage, la nature du lot, la quote-part de partie commune[30].

PARTIES COMMUNES			PARTIES PRIVATIVES
Parties communes générales (PCG)	Parties communes spéciales (PCS)	Parties communes à jouissance privative	
Parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble des copropriétaires. Sont la propriété indivise de l'ensemble des copropriétaires.	Parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité de certains copropriétaires. Sont la propriété indivise de ces derniers.	Parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires ou aux copropriétaires du bâtiment concerné en présence de PCS, même si la jouissance reste privative.	Locaux, espaces et éléments compris dans la composition d'un lot de copropriété et affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Le règlement de copropriété

Le règlement de copropriété définit la destination de l'immeuble et ses conditions de jouissance[31]. Cette définition dont le contour peut sembler difficile à appréhender conduit naturellement le rédacteur du règlement de copropriété à la définir clairement, au regard d'autres notions tel que l'usage au sens du Code de la construction et de l'habitation ou de la destination au sens du Code de l'urbanisme.

Il conviendra toutefois de rester vigilant sur le fait que le règlement de copropriété est établi pour une très longue durée et doit permettre d'adapter l'immeuble aux changements qui s'imposeraient de fait ou qui seront nécessaires dans le temps. Une telle vigilance est primordiale dès lors que la destination de l'immeuble ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des votes des copropriétaires. Toute évolution peut donc s'avérer, en fonction de la taille de la copropriété, presque impossible.

Son contenu est de plusieurs ordres :

- L'affectation des lots (commerce, habitation, profession libérale...), qui elle seule permet de justifier des restrictions aux droits des copropriétaires[32] et son mode d'occupation ;
- Les droits et obligations des occupants relatifs à l'usage des parties communes et privatives ;
- La définition et la répartition des charges ;
- Le mode et les règles d'administration de l'immeuble.

Le règlement de jouissance

Enfin, de manière moins courante, ce dernier document organique est parfois établi en sus pour régir une copropriété : il peut se définir comme une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble et notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective.

Ce document n'est pas obligatoire et n'est d'ailleurs pas prévu par la loi de 1965. Son intérêt pourra s'imposer dans certains modes de fonctionnement d'ensemble immobilier tel l'habitat participatif, envisagé par ailleurs par le Code de la construction et de l'habitation avec les sociétés d'habitat participatif[33].

Il y aura lieu de veiller à bien déterminer dans le règlement de copropriété son objet, ses modalités d'adoption, de modification et sa force exécutoire.

30 Le calcul de la quote-part de partie commune attachée au lot, qu'elle soit spéciale ou générale, est de la compétence du Géomètre-Expert. À titre supplétif, elle est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation. Cette quote-part est exprimée en tantièmes.
31 Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 8.
32 À titre d'exemple de restriction : clause d'affectation bourgeoise (prohibition de toute activité commerciale, industrielle ou artisanale).
33 Article L.202-3 du CCH : *(...) En cas d'attribution en jouissance, un règlement en jouissance délimite les diverses parties de l'immeuble, en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. Il précise la destination des parties destinées à un usage privatif et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux. Ce règlement en jouissance est annexé aux statuts. L'état descriptif de division, les règlements mentionnés au présent article et les dispositions corrélatives des statuts sont adoptés avant tout commencement des travaux de construction.*
Article L.202-7 du CCH : *(...) Le règlement de copropriété ou le règlement en jouissance prévus à l'article L.202-3 fixent la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, ils indiquent les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges. (...)*

2. L'ajustement de la documentation au régime du BRS

Dans le cadre d'un immeuble ayant vocation à abriter des logements soumis au régime du BRS, plusieurs facteurs doivent guider les rédacteurs de ces documents :

- Penser l'immeuble sur le long terme et pas selon l'image figée des modes de propriétés au moment de la naissance de la copropriété ;
- Faciliter la lecture du syndic, des copropriétaires et des autres praticiens ;
- Envisager la mixité (même si à la naissance de la copropriété, il s'agit d'un immeuble « 100 % BRS ») ;
- Combler, autant que faire se peut, les vides législatifs et/ou réglementaires.

Les règles contenues dans la documentation doivent demeurer malléables pour anticiper, le cas échéant, de nouvelles configurations futures et permettre les évolutions sans recourir à des modifications.

Seront donc intégrées des précisions relatives au régime du BRS, mais avec parcimonie en limitant l'adaptation au strict nécessaire. L'essentiel des charges et conditions relatives à la mise en œuvre du BRS doit figurer dans l'acte de bail.

Le règlement de copropriété se bornera à apporter des précisions complémentaires, à la marge, mais nécessaires à la combinaison du régime de la copropriété et de celui du BRS.

Ces précisions relèveront de deux ordres :

- Celles répondant à un vide juridique ou à une règle de droit ;
- Celle ayant pour unique objectif de faciliter la lecture du document sous l'angle du BRS et sa mise en œuvre.

L'exposé préalable

Quoique facultatif, il pourra être opportun de prévoir en tête de l'acte, un préambule rappelant le schéma BRS employé et le contexte dans lequel s'intègre l'opération.

Il s'agira alors :

- D'expliquer qu'à date, il est projeté que tout ou partie des logements de l'immeuble est destiné à du BRS ;
- De viser les dispositions législatives du montage BRS retenu et de relater la substance des articles L.255-7 alinéa 8 et L.255-7-1 du CCH ;
- De rappeler les grands principes du régime du BRS.

RECOMMANDATION

Parce que le fonctionnement sur le long terme de l'immeuble guidera toute la rédaction, il pourra alors être rappelé par exemple que l'« *immeuble est soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, et au régime du BRS le cas échéant, dans leurs dispositions actuelles et dans celles futures qui résulteront des modifications apportées à l'avenir aux textes législatifs et réglementaires régissant lesdits statut et régime.* » •

La définition du copropriétaire

- La qualité de copropriétaire

L'article L.255-7-1 du CCH prévoit que le preneur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur OFS, sous les réserves exposées par le texte. Non seulement la signature du BRS est assimilée à une mutation (*voir supra.*), mais elle emporte également subrogation du preneur dans les droits et obligations du bailleur OFS vis-à-vis du lot de copropriété, préexistant ou fictivement établi du fait de la mutation.

Il ne s'agit pas alors de réfléchir à la notion de « représentant » telle qu'elle est définie par l'article 23 de la loi de 1965 qui relate les critères de détermination d'un mandataire dans les cas de détention d'un lot de copropriété en démembrement de propriété (usufruit/nue-propriété), en indivision, ou « *dans les autres hypothèses de démembrements* ». En effet, le sujet est de déterminer qui revêt, sous le prisme de l'article L.255-7-1 du CCH, la qualité de copropriétaire. L'article susvisé donne la réponse pour ce qui concerne le vote : c'est soit le bailleur OFS dans des cas précis (voir page 24), soit le preneur dans tous les autres cas, étant entendu que chacun pourra ensuite donner mandat à un tiers (ou même entre eux) pour le représenter. Mais pour tous les autres sujets qui ne relèvent pas du droit de vote et qui nécessitent de connaître l'identité d'un copropriétaire, quelle lecture doit-on faire de l'article et quelles clés en ressortent pour déterminer qui endosse cette qualité : le preneur ou le bailleur OFS… ou les deux ?

Selon le Professeur Gérard Cornu, la subrogation consiste en la « *substitution d'une personne à une autre dans un rapport de droit en vue de permettre à la première d'exercer tout ou partie des droits qui appartiennent à la seconde* » ; en ce sens, elle se distingue de la mutation qui consiste à transférer le droit, à changer son titulaire. La substitution, elle, ne vise qu'à permettre à une personne d'exercer les droits qui appartiennent à une autre, en vertu de sa qualité et de la titularité d'un droit.

On relève alors toute l'ambiguïté de ce texte qui utilise des notions juridiques distinctes (mutation et subrogation) pour faire produire un double effet à la constitution des droits réels immobiliers : d'une part, l'application du statut de la copropriété si celui-ci n'était pas déjà applicable et, d'autre part, une organisation spécifique entre le preneur (et ses ayants droit successifs) et l'organisme de foncier solidaire vis-à-vis du lot de copropriété.

Par l'effet de la subrogation, le preneur est substitué à l'organisme de foncier solidaire dans la relation juridique qu'il entretient avec le lot de copropriété. Il supporte les droits et obligations attachés auxdits lots, sous les réserves énoncées par les textes tels que les articles L.255-7-1 et R.255-11 du CCH. Pour autant, cette subrogation n'emporte, par elle-même, ni transfert de la qualité de copropriétaire au preneur ni perte de cette qualité pour l'organisme de foncier solidaire. Par l'effet de la subrogation, le preneur accède aux droits et obligations attachés au lot de copropriété et en prive l'OFS sous les réserves exposées par les textes. Mais, la question de sa qualité de copropriétaire n'est pas explicitement envisagée.

La mutation pourrait en revanche avoir un tel effet, en ce que, du fait de cette assimilation, la conclusion du BRS emporterait changement de titularité du lot de copropriété.

Dans cette situation, pour rester fidèle à l'esprit utile du texte et conférer au preneur la qualité de copropriétaire, ce qui paraît indispensable dans une telle organisation juridique, il convient alors de combiner les effets juridiques de la mutation et de la subrogation, sans autre forme de débat juridique. Par l'effet de la mutation, le preneur accéderait à la qualité de copropriétaire et, par l'effet de la subrogation, l'OFS ne serait pas dessaisi de cette qualité sur le plan juridique mais serait dépossédé de ses prérogatives, sauf certains droits attachés que le législateur lui réserve spécifiquement.

Il en résulterait alors une situation dans laquelle tant l'OFS que le preneur seraient copropriétaires au sens de la loi du 10 juillet 1965, exclusivement pour l'application de ladite loi et sous les réserves et conditions énoncées notamment à l'article L.255-7-1 du CCH quant à l'exercice de ces droits. Il s'agit toutefois d'alerter sur l'impossibilité de savoir par avance quel serait le sort réservé par les tribunaux à cette conclusion.

- Des précisions contractuelles nécessaires

Il sera alors opportun de sécuriser la situation en précisant contractuellement que **la qualité de copropriétaire sera attribuée à la fois au preneur et au bailleur OFS**. Ainsi, tous deux disposeront des attributs correspondants sous les réserves posées par les textes, sans qu'il soit nécessaire de le rappeler à chaque fois dans les développements.

RECOMMANDATION

Néanmoins, on veillera dans le corps du texte à distinguer, quand cela est nécessaire, le copropriétaire occupant de façon à exclure l'OFS de certaines responsabilités. Par exemple :
« *Chaque Copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat des copropriétaires, comme de tout autre Copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.*
Tout Copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dégagée sa propre responsabilité.
En cas de bail réel solidaire, cette responsabilité s'impose au preneur et la responsabilité de l'OFS ne pourra jamais être recherchée à ce sujet. »

- En conclusion

Le législateur ne retire pas la qualité de copropriétaire à l'OFS qui conserve des droits sur le lot. Il garde toutes les prérogatives et obligations associées à l'exception de celles explicitement transférées au preneur comme certains droits de vote et le paiement des charges.

Toutefois, cette soustraction est si significative qu'il semble opportun d'attribuer également au preneur cette qualité de copropriétaire.

Ainsi, en considérant à la fois l'OFS et le preneur copropriétaires d'un même lot, la philosophie du législateur, issue de l'analyse et de la combinaison des textes sur la copropriété et le BRS sera, au mieux, respectée.

Il peut être recommandé de définir clairement la qualité de copropriétaire dans le règlement de copropriété et de l'attribuer tant à l'OFS qu'au preneur.

Le lot transitoire

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit en son premier article que « *La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.* ». Partant, si l'OFS dresse le règlement de copropriété dans le cadre d'un BRS Opérateur, chaque bien créé aux termes de l'état descriptif de division s'apparentera à un lot transitoire puisqu'il sera « *formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante.* ». Les droits à construire seront ensuite constitués au profit de l'opérateur via le BRS. Il s'agit donc bien juridiquement de « lots transitoires » à mentionner comme tels dans l'acte pour respecter les dispositions législatives.

Pour autant, compte tenu de la spécificité de l'opération, cette mention pourra être intégrée à l'exposé définissant l'opération envisagée et la mise en place d'un montage au sens de l'article L.255-3 du CCH, sans être rappelée à chaque désignation de lot. Celles-ci étant figées au moment de la rédaction du règlement de copropriété et reportées textuellement ensuite dans chaque vente ou cession de droits réels, il est en effet préférable de les alléger de cette référence qui n'a pas une vocation pérenne.

Dans le cadre des montages en BRS, le caractère « transitoire » (dans sa sémantique originale) du lot est, au surplus, assez relatif. Sa consistance est même au contraire le plus souvent très précise et définie au moment de la signature du règlement de copropriété puisqu'elle est issue d'un projet à construire déjà abouti et même figé par une autorisation administrative. La définition de chaque fraction divise sera suffisamment connue au moment de la rédaction du règlement de copropriété pour pouvoir en détailler la description et reléguer la précision de qualification de lot transitoire à l'exposé de l'état descriptif de division. Rappelons en effet que, bien que ce dernier se régularise traditionnellement avant le bail, l'opérateur, qui aura déjà obtenu ses autorisations administratives, possède une vision précise de ce qui sera construit.

Définition des parties communes

Dans la définition des parties communes générales et en ce qui concerne l'assiette foncière de la copropriété, laquelle est traditionnellement visée dans son intégralité dans lesdites parties communes générales, on prendra soin d'intégrer la dimension dissociative de la propriété liée au régime du BRS, en intégrant une formule générale telle que par exemple : « *les droits portant sur la totalité du terrain/volume d'emprise de l'ensemble immobilier, bâti ou non bâti, constituant l'assiette de la présente copropriété* ».

Une telle formulation englobe les différents modes de propriété du sol : BRS ou non.

Les droits accessoires aux parties communes

Sont qualifiés traditionnellement d'accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélever une construction ;
- Le droit d'édifier des constructions nouvelles dans les espaces constituant des parties communes ;
- Le droit d'affouiller ;
- Le droit de mitoyenneté afférente aux parties communes.

La qualification des droits accessoires relève de la liberté contractuelle *(voir supra)*.

Dans une copropriété mixte, ces droits ne peuvent pas rester la seule propriété de l'OFS, compte tenu de la présence de copropriétaires pleinement propriétaires. Ces droits seront alors soit qualifiés de partie commune en qualité d'accessoire, soit intégrés à une partie privative. Le droit de vote relatif à la décision de vendre un droit accessoire aux parties communes appartient à l'OFS en application de l'article L.255-7-1 du CCH. En revanche, le produit de la vente d'une partie commune revient à son propriétaire, à savoir le syndicat des copropriétaires. Il peut alors être distribué aux copropriétaires si l'Assemblée Générale en décide ainsi, et donc aux preneurs à BRS subrogés dans les droits et obligations de l'OFS (cf. infra). Certains organismes de logements sociaux interrogés lors de l'étude en appellent d'ailleurs au législateur pour permettre d'attribuer le produit financier de la vente d'une partie commune à un « fonds de travaux BRS » qui servirait à sécuriser la copropriété.

Dans une copropriété « 100 % BRS », ces droits pourraient rester la propriété exclusive de l'OFS, sans être intégrés aux parties communes de l'immeuble soumis au régime de la copropriété. Pour préserver la réversibilité de l'immeuble, il conviendra de limiter cette affection à cette hypothèse spécifique, en prévoyant alors que si l'immeuble évolue (mixité de régimes, d'OFS, disparition du BRS…), les accessoires intégreront automatiquement les parties communes.

Dans une copropriété 100 % BRS, l'OFS est donc invité à bien réfléchir sur la question de l'attribution de ces droits accessoires au regard de sa stratégie. Doivent-ils rester la propriété de l'OFS ou constituer partie de l'assiette du droit réel conféré aux preneurs ?

Deux points de vue s'opposent légitimement dans cette situation :

- Celui de l'OFS qui a tout intérêt à ce que le droit lui revienne pour réaliser ou financer de nouveaux logements en BRS et qui, pour ce faire, pourra légitimement exclure ces droits de l'assiette du BRS en réservant les éventuelles recettes liées à son exercice ou sa cession, à son profit (outre le fait que la valeur de ce droit n'a, par hypothèse, pas été prise en compte dans l'économie du BRS) ;
- Celui du preneur, copropriétaire temporaire supportant l'intégralité des charges de l'immeuble alors même qu'il dispose - *a priori* - de ressources modestes. Il serait de ce point de vue opportun que le droit (et sa valeur de réalisation) lui revienne. La pratique démontre que la cession de droit(s) de surélévation, par exemple, est une source de financement de travaux. Une telle option serait de nature à favoriser, de surcroît, le maintien de l'immeuble en bon état d'entretien.

L'option à retenir devra également être mise en parallèle des clauses du BRS telles que la valorisation prévue du bien et des travaux effectués. En réalité, une option n'est pas meilleure que l'autre ; le choix dépendra d'un ensemble de facteurs, parmi lesquels la politique et la stratégie globale de l'OFS que ce dernier pourra plus aisément imposer lorsque la rédaction du règlement de copropriété est à sa main.

À RETENIR

Si les droits accessoires font nécessairement partie des parties communes dans une copropriété mixte, ils peuvent en revanche être intégrés ou non aux parties communes lorsque 100 % des lots de la copropriété sont en BRS. Cela relève de la liberté contractuelle.

L'anticipation de la réversibilité de l'immeuble conduit a priori à recommander de ne pas les privatiser au profit de l'OFS. Toutefois, une telle décision ne sera pas sans conséquence sur ses potentielles ressources financières. •

Destination et usage de l'immeuble

Les clauses relatives au mode d'occupation de l'immeuble doivent faire l'objet d'une vigilance particulière pour permettre la réversibilité car toute modification ultérieure relative à ce sujet requiert l'unanimité. Une souplesse dans la rédaction permet donc de prévenir des situations de blocage et d'accompagner tous les changements futurs : disparition du régime du BRS, modification du régime applicable à certains logements, mixité des modes de propriétés, revirement de politique de l'OFS et donc des dispositions du bail…

Les modalités d'occupation des logements en BRS doivent être définies au sein du bail lui-même. Le règlement de copropriété se limite à prévoir la destination de l'immeuble et ses conditions de jouissance[34]. Il n'est donc pas nécessaire d'y rappeler les règles du BRS telle que l'obligation de résidence principale, car ce n'est pas l'objet de ce document. De plus, la mise en évidence des droits d'usage plus restreints pour certains copropriétaires par rapport à d'autres pourrait être mal perçu, notamment dans une copropriété mixte.

Il convient de rappeler toutefois que depuis le 21 novembre 2024[35], le règlement de copropriété doit impérativement mentionner l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme dans l'immeuble[36].

L'OFS veillera à rester vigilant dans la rédaction de ses baux pour rester cohérent avec ce qui est mentionné au règlement de copropriété.

34 Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 8.
35 Loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme, dite « Loi Le Meur ».
36 Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 8-1-1.

En cas de contradiction entre le BRS et le règlement de copropriété, il ne pourra pas être fait application de dispositions du BRS en contradiction avec celles du règlement de copropriété. Selon le choix de l'OFS de rappeler ou non, et dans quelle mesure, les règles d'usage des appartements soumis au régime du BRS, des formulations plus ou moins larges pourront être travaillées :

RECOMMANDATION

Par exemple, si l'accent veut être mis sur la vertu pédagogique du règlement de copropriété au profit de tous ses lecteurs, une clause assez large pourrait être par exemple :

« Il est rappelé, s'agissant des logements de l'immeuble formant l'objet du bail réel solidaire, que les preneurs-ménages auront l'obligation d'affecter ceux-ci à titre de résidence principale conformément au deuxième alinéa de l'article L.255-1 du Code de la construction et de l'habitation, lesquels preneurs-ménages ne pourront par suite pas :

• Louer lesdits logements, même pour une courte durée, sauf si, conformément aux dispositions de l'article R.255-1 alinéa 2 du même Code, le bail autorise une telle location sous réserve d'information préalable de l'OFS, laquelle location devra alors se conformer strictement aux conditions dudit bail et aux règles d'occupation résultant des présentes ;

• Et/ou y exercer une quelconque activité, serait-elle accessoire, en dehors de la domiciliation d'entreprises telle que prévue par l'article L.123-10 du Code de commerce et les activités professionnelles à domicile (type garde d'enfants).

S'agissant des logements de l'immeuble qui viendraient, à l'avenir, à ne plus être soumis à un bail réel solidaire, leur location vide ou en meublé d'appartements entiers sera autorisée sous les réserves suivantes :

- La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite ;

- Les locations saisonnières en meublé et/ou de courte durée sont également interdites.

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur activité, leur fait ou celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service. »

Si au contraire, l'OFS considère que le règlement de copropriété n'a pas vocation à traiter du régime juridique du BRS, il peut être décidé de se limiter à préciser que « *la destination de l'immeuble est l'habitation* », ou encore indiquer que « *s'agissant des logements de l'immeuble formant l'objet du bail réel solidaire, il est renvoyé audit bail pour connaître les conditions d'usage desdits logements* ». •

Recouvrement des redevances par le syndic

L'article L.255-7 du CCH dispose *in fine* que : « *Le règlement de copropriété peut également prévoir un mandat de recouvrement des redevances au profit du syndic en application de l'article L.255-8 du présent Code.* »

La mise en place de ce mandat ne permet pas au syndic de recourir aux prérogatives dont il dispose pour recouvrer des charges de copropriété telles que l'hypothèque légale spéciale du syndicat des copropriétaires. En effet, ces pouvoirs ne peuvent être utilisés qu'au profit des créances du syndicat, alors que les redevances sont des créances de l'OFS. Si la mise en place d'un tel mandat peut se révéler pratique (un seul et même appel de fonds) étant donné que les créances de charges de copropriété et de redevances sont dues par un seul et même débiteur, il n'en demeure pas moins, qu'elle implique une tenue de comptabilité séparée, pour des créanciers distincts, avec des mesures de recouvrement non superposables.

S'agissant d'un mandat, puisqu'il est qualifié comme tel par le texte, on préjugera qu'il suit le régime applicable à ce type de contrat tel qu'envisagé par les articles 1984 à 2010 du Code civil, notamment en ce qui concerne son acceptation par le mandataire ou sa révocation.

Si rien n'interdit à un OFS de confier la mission de recouvrement à un tiers, la problématique induite par l'article L.255-7 du CCH est de jauger dans quelle mesure ce tiers peut être le syndic alors même que cela ne serait pas prévu dans le règlement de copropriété.

En effet, la formulation du législateur interroge : si le règlement de copropriété ne prévoit pas *ab initio* qu'une telle mission puisse être confiée par l'OFS aux syndics, ces derniers pourront-ils convenir ultérieurement entre eux de la mettre en place ? Et dans l'affirmative, sous quelle forme ? L'ambiguïté de la tournure du texte est certaine. Dès lors, la prudence invite à prévoir dans les règlements de copropriété la possibilité d'y recourir, même si au moment de la mise en copropriété l'OFS concerné n'entend pas l'utiliser. On se prémunit ainsi du futur par le respect anticipé d'une condition de forme. Et on évite alors une procédure de modification de règlement de copropriété, si, à l'avenir, on voulait confier une telle prestation au syndic. D'autant que cette faculté n'est pas toujours envisagée de manière identique par les OFS *(voir en annexe les fiches présentant des OFS/OLS agréés OFS/ syndics Hlm)* :

1- Certains mobilisent leurs compétences internes pour suivre et quittancer les redevances. On constate que les OLS agréés OFS disposent d'une maîtrise du quittancement et des ressources humaines nécessaires. L'OFS utilise par ailleurs cet appel de redevance pour maintenir le contact avec ses preneurs à BRS. Le lien par la redevance peut être un temps d'échange, de communication pour l'OFS. Par ailleurs, confier à un tiers la mission de recouvrement de la principale source de financement de l'OFS peut générer de l'inquiétude, d'autant plus que ce tiers n'est pas librement choisi mais désigné par l'assemblée générale de copropriétaires et qu'il peut être remplacé, sans que l'OFS ne soit décisionnaire, d'autant que le droit de vote pour la désignation du syndic est attribué au preneur à BRS.

2- D'autres y recourent en supprimant ces incertitudes, par exemple lorsque l'immeuble a été mis en copropriété dans le cadre de la vente Hlm, auquel cas l'organisme Hlm peut assurer les fonctions de syndic tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement[37]. Dans une telle situation, le recouvrement des redevances peut être confié au syndic sans perte de maîtrise, particulièrement lorsque l'OLS agréé OFS n'envisage pas de se défaire de l'intégralité de l'immeuble au sein duquel il entend maintenir des logements locatifs sociaux, restant ainsi syndic de droit sans limitation de durée.

3- Enfin, certains n'ont pas la capacité à assurer ces missions en interne ou du moins dans une phase de démarrage de la structure et l'OFS peut également dans ce cas travailler en partenariat avec un réseau de syndics Hlm. En cas de difficulté avec le syndic par exemple, un OFS qui n'a pas d'équipe dédiée pourra toujours confier une mission de prestation pour le quittancement de la redevance à une structure tierce, par exemple un organisme Hlm[38], en dehors de ce mandat prévu par les textes.

Compte tenu de l'importance que revêtent les redevances pour le fonctionnement de l'OFS, ce dernier ne pourra se satisfaire d'une simple mention dans le règlement de copropriété s'il souhaite faire appel au syndic pour leur recouvrement. Il devra apporter une attention toute particulière à la rédaction du contrat qu'il régularisera avec son mandataire, afin de fixer l'étendue de ses obligations et les éventuelles sanctions y attacher, de même que les modalités de rémunération (un mandat est par principe gratuit sauf convention contraire), de révocation (notamment en cas de changement de syndic), etc.

Le mandat d'intérêt collectif

La mise en place d'un « mandat d'intérêt collectif » entre un OFS et un syndic est une idée avancée par la pratique. Il permettrait d'établir de manière circonstanciée et conventionnelle, des règles entre les deux structures : protocoles dans leurs relations, leur mode de communication et la diffusion d'informations.

Cette mesure trouve sa source dans la constatation du délaissement des OFS dans l'écosystème de la copropriété, lesquels ont pu être « oubliés » des syndics, notamment lors de convocation d'assemblées générales ; la qualité de copropriétaire n'étant souvent intuitivement associée par les syndics qu'aux seuls preneurs-ménages.

Le décret n° 2024-838 du 16 juillet 2024 portant diverses mesures d'application relatives aux organismes de foncier solidaire, clarifie un peu la situation en prévoyant sous l'article R.255-11 du CCH que « *Toute convocation d'assemblée générale de copropriétaires doit être notifiée au preneur d'un bail réel solidaire, au sens de l'article L.255-1, et à l'organisme de foncier solidaire.*

À l'issue d'une assemblée générale de copropriétaires, la notification du procès-verbal par le syndic aux copropriétaires est adressée au preneur d'un bail réel solidaire, au sens de l'article L.255-1, et à l'organisme de foncier solidaire. ».

37 Article L.443-15 du CCH.

38 La prestation pour un OFS est inscrite à l'objet social des organismes Hlm dès lors que ces prestations font partie du SIEG.

De telles dispositions devraient être de nature à redonner une place centrale à l'OFS dans des étapes structurantes de la vie de la copropriété. Et si le mandat avait notamment pour but d'obliger le syndic à transmettre aux OFS les documents y afférents, sa portée sera désormais amoindrie dès lors qu'il se voit désormais imposer une obligation légale de transmission.

S'il n'est pas obligatoire, le mandat d'intérêt collectif peut néanmoins recouper plusieurs fonctions et son intérêt demeure. Pour imposer sa régularisation, laquelle permettra d'ailleurs aux OFS de se présenter auprès des syndics, le règlement de copropriété veillera à prévoir, qu'à chaque changement de syndic, un mandat d'intérêt collectif soit à nouveau établi. Il peut permettre de fluidifier les relations et faciliter le suivi de l'immeuble notamment si l'OFS a à cœur d'accompagner les ménages en prévention par exemple des risques de copropriétés dégradées. Il peut aussi déterminer les conditions du mandat de recouvrement des redevances le cas échéant, en déterminant notamment le compte sur lequel porter par préférence des sommes reçues d'un ménage : celui du syndicat des copropriétaires ou celui de l'OFS *(voir en annexe l'exemple de l'OFS Atlantique Accession Solidaire ayant mis en place un MIC avec les syndics).*

Qualité du votant

À titre pédagogique, les développements relatifs aux prises de décisions rappelleront la répartition du droit de vote entre l'OFS et le preneur, ainsi que la possibilité pour l'un et l'autre d'émettre des observations. Il s'agit de dispositions impératives. Néanmoins, on veillera à se limiter à ce rappel. Dans la pratique, la majorité requise pour un vote en Assemblée Générale, de même que l'identification du votant, entre l'OFS et le preneur à BRS, relèveront de l'appréciation exclusive du syndic, et donc de sa responsabilité. On constate alors que les syndics se voient confier une responsabilité nouvelle, leur commandant de s'emparer sans délai du dispositif pour en avoir une parfaite maîtrise.

RECOMMANDATION

Il pourra alors, par exemple être prévu :

« *Pour ce qui concerne les lots faisant l'objet d'un bail réel solidaire, il est ici rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L.255-7-1 du Code de la construction et de l'habitation, le droit de vote appartiendra au bailleur (OFS) pour les questions portant sur :*

- les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition et notamment les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

- l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

- la modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

- toutes les décisions concernant la modification du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne les spécificités du bail réel solidaire.

Le droit de vote appartiendra aux preneurs pour toutes les autres décisions.

Dans tous les cas, l'OFS et les Preneurs pourront assister à l'assemblée générale des copropriétaires et y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles ils ne disposent pas de droit de vote. »

Débiteur des charges

Il sera utile de rappeler que les charges, quelle que soit leur nature, leur origine, l'identité du décideur seront toujours intégralement supportées par le preneur.

RECOMMANDATION

Ainsi par exemple, la précision suivante pourrait être intégrée :

« En tout état de cause, pour les lots de copropriété faisant l'objet de baux réels solidaires en application des articles L.255-2 ou L.255-3 du Code de la construction et de l'habitation, aucune charge ne pourra être appelée auprès de l'OFS, y compris pour des frais afférents aux décisions prises par lui ou pour son compte, conformément aux dispositions de l'article 255-7-1, 1° du Code de la construction et de l'habitation. »

Convocation aux assemblées générales de copropriété - Notification des procès-verbaux

Le décret n°2024-838 du 16 juillet 2024 portant diverses mesures d'application relatives aux organismes de foncier solidaire a imposé (*voir infra.*) de convoquer à chaque assemblée générale tant l'OFS que le preneur et de leur notifier à chacun les procès-verbaux en résultant. Les précisions conventionnelles qui étaient pertinentes auparavant sur ce sujet ont perdu de leur vigueur. Cependant, rappeler ces nouvelles dispositions au sein du règlement de copropriété semble toujours indispensable.

La mise en œuvre concrète de toutes ces règles nécessitera certainement l'adaptation des logiciels professionnels afin d'intégrer plusieurs « propriétaires » sur un même lot, ou encore de modifier les formulaires de vote par correspondance, ce qui induit pour les OFS une vigilance particulière sur ces sujets, au moins à court terme.

03 PARTIE

La vie de la copropriété

Le BRS n'impacte pas l'ensemble de la vie de la copropriété. Certains droits, obligations et pouvoirs sont strictement identiques. Il en résulte cependant certaines particularités, détaillées à chaque étape de la vie de la copropriété.

1. PRISE DE DÉCISION

Tous les copropriétaires d'un immeuble forment automatiquement et sans aucune formalité **le syndicat des copropriétaires,** lequel dispose d'une personnalité civile propre, distincte de celle de chaque copropriétaire. Le syndicat a pour principale mission de veiller à la conservation et à l'administration de l'immeuble. Dans ce cadre, il décide notamment de la nomination et du changement du syndic, du budget prévisionnel annuel, des travaux nécessaires au sein de la copropriété, des actes d'acquisition ou de vente pour le compte de la copropriété, des modifications éventuelles au règlement de copropriété.

Des syndicats secondaires peuvent être constitués au sein des grands ensembles immobiliers, afin de favoriser la gestion de proximité d'entités homogènes affectées à des usages différents. Ces syndicats secondaires ont pour mission d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du ou des bâtiments ou entités homogènes, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Le syndicat principal conserve alors ses prérogatives portant sur l'ensemble immobilier, seules la gestion et l'entretien des bâtiments ou entités considérés relèvent de la compétence du syndicat secondaire.

La création d'un syndicat secondaire est possible soit parce qu'elle est prévue dès l'origine par le règlement de copropriété, soit parce qu'il est créé aux termes d'une décision des copropriétaires réunis en assemblée générale spéciale.

Le syndicat secondaire, comme le principal, est doté de la personnalité civile morale, se réunit en assemblée générale, peut être pourvu d'un conseil syndical et est doté d'un syndic. L'assemblée générale du syndicat secondaire peut mandater, à la majorité de l'article 25 d la loi du 10 juillet 1965, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif. Sa création est possible soit parce qu'elle est prévue dès l'origine par le règlement de copropriété, soit parce qu'elle est décidée aux termes d'une décision des copropriétaires réunis en assemblée générale à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndicat coopératif est régi par les dispositions spécifiques des articles 40 à 42 du décret du 17 mars 1967 et celles non contraires dudit décret.

SYNDICAT DE FORME COOPÉRATIVE

Dans un syndicat coopératif, il n'y a pas de syndic professionnel. La gestion de la copropriété est entièrement assurée, de manière collective et autonome, par les copropriétaires eux-mêmes. On parle aussi dans le langage courant de « syndic coopératif ».

L'absence de syndic professionnel rémunéré peut permettre des économies de frais de gestion. Par ailleurs, la structure de gestion collective du syndicat coopératif peut trouver une certaine pertinence dans des modèles d'habitat participatif par exemple. Une telle possibilité est toutefois à apprécier au regard de l'investissement en temps et en compétences de la part de l'ensemble des copropriétaires qu'elle demande.

Les décisions du syndicat doivent être prises **en assemblée générale des copropriétaires** au cours d'un vote. Le formalisme imposé par la loi de 1965 concernant ces assemblées et plus particulièrement les règles de convocation, de limitation du nombre de mandats, de majorité de vote selon la nature de la décision ou encore de détermination des contributions aux charges, pour lesquelles ces dispositions ont un caractère impératif, est source d'un contentieux important. La loi impose même l'unanimité pour certaines décisions affectant la destination de l'immeuble, la modification de la répartition des charges ou des tantièmes de copropriété.

Chaque syndicat de copropriétaires est doté d'un **syndic** chargé d'exécuter les décisions de l'assemblée générale[39]. Il peut être professionnel[40], non professionnel s'il est copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété, ou coopératif.

La copropriété est dotée de plein droit d'un **conseil syndical** pour assister le syndic et contrôler sa gestion, sauf à décider à la majorité de l'article 26 de ne pas en constituer. Il dispose de prérogatives spécifiques pour assurer sa mission. L'assemblée générale peut en outre se délester d'une partie de ses pouvoirs au conseil syndical, afin de se recentrer sur des ordres du jour beaucoup plus restreints et portant sur les décisions les plus importantes pour la copropriété.

39 Loi 10 juillet 1965, art. 17 aliéna 1.
40 Le syndicat professionnel pour exercer sa mission justifie d'une garantie financière suffisante pour assurer le remboursement des fonds à la copropriété en cas de faillite, justifie d'une assurance responsabilité civile professionnelle, est titulaire d'une carte professionnelle « syndic de copropriété » délivrée par la chambre de commerce et d'industrie. Le syndic professionnel est désigné par l'assemblée générale qui lui donne mandat aux termes d'un contrat type au contenu règlementé.

Cette délégation ne concerne que les décisions qui relèvent de la majorité de l'article 24[41] sauf exceptions[42]. Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet. La question se pose alors de savoir qui de l'OFS ou du preneur à BRS est habilité à rejoindre le conseil syndical. Si l'on se réfère à notre analyse sur la qualité de copropriétaire (voir supra), les deux entités auraient la capacité d'intégrer le conseil syndical. S'agissant de l'OFS, se posera néanmoins parfois la question de la réelle disponibilité et légitimité d'un représentant de celui-ci pour être effectivement en mesure de siéger au sein dudit conseil syndical.

1. Convocation de l'assemblée générale de copropriété

L'initiative de la convocation de l'assemblée générale du syndicat, qu'il soit principal ou secondaire, appartient en principe au syndic. Il lui appartient de convoquer chaque membre de l'assemblée générale, à défaut de quoi l'assemblée générale encourt un risque de nullité[43].

La lourde responsabilité du syndic en la matière impose une bonne compréhension de la mécanique du BRS et de la répartition des prérogatives qu'elle impose entre l'OFS et le preneur vis-à-vis des instances de la copropriété (*voir infra.*). La présence de l'OFS dans une copropriété apporte ainsi des responsabilités nouvelles et supplémentaires pour le syndic : qualification des décisions et du votant en conséquence, convocation des ménages mais également de l'OFS, notification tant à l'OFS qu'aux ménages des procès-verbaux, etc.

La bonne appréhension du dispositif par le syndic est un enjeu majeur compte-tenu des risques contentieux encourus.

Or, la pratique récente a pu mettre en exergue les difficultés rencontrées par la profession en la matière et l'absence de convocation des OFS notamment aux premières assemblées générales.

Le décret du 16 juillet 2024 portant diverses mesures d'application relatives aux organismes de foncier solidaire, au BRS et au BRS d'activité tend à simplifier la tâche en imposant clairement une obligation de notifications de toute convocation d'assemblée générale et de tout procès-verbal au preneur à BRS et à l'OFS, sans considération de l'entité en mesure d'exercer le droit de vote. Ces dispositions ne sont pas assorties de sanctions propres, on s'en reportera donc au droit de la copropriété à défaut de convocation et de notification des procès-verbaux *(voir infra.)*.

2. Vote en assemblée générale

Chacun des copropriétaires vote en assemblée générale les décisions inscrites à l'ordre du jour selon les règles de majorité applicables à chacune d'entre elles.

L'OFS et le preneur à bail doivent être tous les deux convoqués à cette assemblée, peuvent y assister et formuler des observations sur les questions pour lesquelles ils ne disposent pas du droit de vote.

L'article L.255-7-1 du CCH organise par ailleurs une répartition du droit de vote entre l'OFS et le preneur à bail pour chaque lot. Il y a lieu de rappeler que ces dispositions sont d'ordre public et que donc ni le bail, ni le règlement de copropriété ne peuvent y déroger.

Le preneur peut voter en assemblée générale sur les questions inscrites à l'ordre du jour qui ne relèveraient pas des décisions pour lesquelles l'organisme de foncier solidaire dispose du droit de vote, c'est-à-dire les décisions prises en application :

- Des d et n de l'article 25 ;
- Des a et b de l'article 26 de la même loi ;
- Ou de décisions concernant la modification du règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne les spécificités du BRS.

Dans une copropriété 100 % BRS, l'OFS sera appelé à voter seul les résolutions pour lesquelles la loi lui a réservé le droit de vote.

EXEMPLE

Les travaux de ravalement (sans prescription administrative) de rénovation énergétique devront faire l'objet d'une délibération de l'Assemblée Générale des copropriétaires à laquelle seul l'OFS aura un droit de vote, les preneurs disposant alors du droit d'émettre des observations. Compte tenu des règles formelles de prise de décision en copropriété et du fait que ces travaux devront être supportés par les preneurs à BRS, une telle décision ne pourra donc être prise sans respecter le formalisme imposé par la loi de 1965.

L'enjeu de qualification est majeur pour le syndic, pour identifier avec certitude qui de l'OFS ou du preneur à bail peut exercer le droit de vote sur la décision en cause, puisque l'exercice du droit de vote par une entité non habilitée est susceptible de vicier la décision prise *(voir infra)*.

41 Loi 10 juillet 1965, art. 21-1.
42 Loi 10 juillet 1965, Art 21-1 alinéa 2.
43 Cass. 3e civ., 12 janv. 1988 : Administrer sept. 1988, p. 49, note Guillot. - Cass. 3e civ., 30 mars 1989 : Rev. loyers 1989, p. 221. - CA Paris, 3 juill. 1991 : Loyers et copr. 1991, comm. 396. - CA Paris, 12 janv. 1993 : Loyers et copr. 1993, comm. 196. - CA Paris, 23e ch., 31 mars 1995 : JurisData n° 1995-021129. - CA Paris, 1er oct. 1998 : JurisData n° 1998-022607.

TYPE DE RÉSOLUTIONS	DROIT DE VOTE	
	Preneur à BRS	OFS
Plantation dans les parties pleine terre des jardins à jouissance privative d'un arbre à haute tige		X Article 25 n)
Modifications des portes d'entrée des "parties privatives", les fenêtres, les volets battants et/ou roulants, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, balcons, loggias et terrasses, même la peinture et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'Immeuble	X Article 25 b)	
Installation de boîtes aux lettres supplémentaires	X Article 24 I	
Affichage dans les parties communes	X Article 24 I	
Création de parties communes spéciales (achat d'une partie de couloir) d'un lot issu des parties communes et cession		X Article 26 a) et b)
Subdivision d'un lot (approbation de la nouvelle répartition des charges)*	X Article 24 I	
Dans jardin : la pose éventuelle de tout équipement d'agrément tels que portiques pour enfant, balançoires, cabanons, jardins d'hiver, pergolas et vérandas	X Article 24 I	
Installation sur les terrasses ou balcons de canisses, de claustra, bambous, treillage en bois ou PVC ou décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie de l'Immeuble en général	X Article 25 b)	
Entretien général des jardins privatifs et des espaces verts	X Article 24 I	
Transformation d'un balcon/terrasse en véranda : création d'un lot issu des parties communes (création de surface) + cession		X Article 26 a) et b)
En cas de carence de la part d'un copropriétaire, entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble	X Article 24 II a)	
Réunion de lots contigus en créant des ouvertures dans une paroi constituée par une partie commune*	X Article 25 b)	
Installation de bornes de recharge	X Article 25 j)	
Installation de panneaux photovoltaïques sur le toit	X Article 24 II k	
Désignation ou révocation des membres du conseil syndical	X Article 25 c)	
Désignation ou révocation du syndic	X Article 25 c)	
Travaux de ravalement (prescription administrative)	X Article 24 II b)	
Travaux de ravalement (sans prescription administrative) : entretien	X Article 24 II a)	
Travaux de ravalement (sans prescription administrative) : rénovation énergétique		X Article 25 n)
Constitution d'une servitude de cour commune avec un promoteur sur un terrain voisin pour respecter le PLU		X Article 25 d)
Suppression du poste de gardien (sans porter atteinte à la destination de l'immeuble et aux modalités de jouissance des parties privatives)	X Article 26 c)	
Boxer un emplacement de stationnement constituant un lot privatif (sauf interdiction dans le règlement de copropriété)	X Article 25 b)	
Percement/ouverture mur porteur dans un lot privatif	X Article 25 b)	
Cession d'une fraction de terrain prélevé sur le jardin d'agrément extérieur (à usage de l'ensemble des copropriétaires)		X Article 26 a)

** L'exercice de ces droits peut être toutefois encadré aux termes du BRS.*

LE DROIT DE VOTE ET LA SURÉLÉVATION

Lorsque le droit de surélévation figure au rang des parties communes, toute personne souhaitant l'exercer doit, avant toute opération de construction, l'acquérir auprès du syndicat des copropriétaires.

Cette cession constituant un acte de disposition distinct de ceux mentionnés à l'article 25 d) de la loi de 1965, elle doit être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité prévue par l'article 26 a) de cette même loi[44]. Conformément aux dispositions de l'article L.255-7-1 du CCH, le droit de vote revient alors à l'OFS.

En parallèle, l'article 35 de la loi de 1965 encadre également les modalités de cession dudit droit de surélévation. Ses deux premiers alinéas qui reprennent des principes déjà énoncés à l'article 26, peuvent être considérés comme un dispositif propre qui vient compléter les modalités d'aliénation de cette partie commune spécifique que constitue le droit de surélévation. En revanche, ses dispositions utiles concernent d'une part l'alinéa 3 qui abaisse la majorité requise pour favoriser la surélévation dans le périmètre du droit de préemption urbain, et d'autre part, les alinéas 4 et 5, qui précisent les conditions d'exercice du droit de priorité des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé.

Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix correspondant à la quote-part du lot dans les parties communes. Notons toutefois que lorsque l'OFS est un organisme Hlm proposant des BRS dans le cadre des dispositions des articles L.443-7 et suivants du CCH (régime de la vente Hlm), il pourra bénéficier, au même titre que s'il agissait en dehors de sa casquette OFS[45], des dispositions de l'article L.443-15 du CCH et ne pas voir son nombre de voix réduit à la somme des voix des autres copropriétaires,s'il détient une quote-part de parties communes supérieures à la moitié (principe dit « de la main dominante »).

À l'inverse même un OLS agréé OFS, intervenant dans un programme en accession sociale, verra ses voix réduites à la somme des voix des autres copropriétaires s'il détenait un nombre de voix supérieur.

LE VOTE DES TRAVAUX

Rappelons que le régime d'ordre public du BRS dispose qu'« *aucune charge ne peut être appelée auprès du bailleur [OFS] y compris pour des frais afférents aux décisions prises par lui ou pour son compte* [46] » . Mais si les travaux, quelle que soit leur nature entre travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration ou de conservation, sont toujours financièrement pris en charge par le preneur à BRS, leur qualification n'en reste pas moins fondamentale pour plusieurs raisons.

- **Elle permet de déterminer la qualité du votant ;**
- **Elle est déterminante en ce qui concerne la prise en compte, par l'OFS, des travaux exécutés et supportés par le preneur, pour le calcul des plafonds de prix de revente ou celui du montant de l'indemnisation des droits réels en cas de résiliation du bail ;**
- **Elle est également déterminante au regard de l'obligation pesant sur le preneur en matière d'entretien et de réparation des biens, tant sur les parties privatives que sur les parties communes. On pourra alors légitimement avertir le preneur des risques de sanctions qu'il encourt en cas de refus de certains travaux que l'OFS pourrait considérer comme nécessaires, voire en cas de défaut de participation aux assemblées générales aux cours desquelles seront envisagés lesdits travaux.**

44 Si l'immeuble est situé dans le périmètre du droit de préemption urbain, la majorité est abaissée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Le droit de vote, s'agissant d'une aliénation de partie commune, demeure toutefois sur la tête de l'OFS.
45 Dès lors que la conclusion d'un tel bail est assimilée à une vente pour l'application des dispositions des articles L.443-7 et suivants en vertu dudit article.
46 Code de la construction et de l'habitation, Article L255-7-1 1°).

3. Notification du procès-verbal et caractère définitif de la décision

Ainsi que l'expose l'article R.255-11 du CCH, à l'issue d'une assemblée générale de copropriétaires « *la notification du procès-verbal par le syndic aux copropriétaires est adressée au preneur d'un bail réel solidaire, au sens de l'article L.255-1, et à l'organisme de foncier solidaire.* »

Sur la base de cette notification, tant le preneur que l'OFS pourraient décider d'exercer une action visant à contester la ou les décisions prises. Pour autant, ce droit à contestation n'est pas général et est limité, pour chacun d'entre eux, aux décisions pour lesquelles il dispose du droit de vote[47].

L'annulation d'une décision générale n'a pas à être fondée sur l'existence d'un préjudice pour le copropriétaire.

L'irrégularité sanctionnée peut être purement formelle et concerner tant la convocation, que l'organisation ou le fonctionnement de l'assemblée générale.

Enfin, aux termes de l'article 42 de la loi de 1965, toute contestation de décision d'une assemblée générale peut être introduite dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal au copropriétaire opposant ou défaillant. A défaut de notification, la décision peut être contestée par celui qui n'a pas été notifié, pendant le délai de cinq ans[48]. On comprend alors tout l'enjeu et l'importance du rôle du syndic[49].

Notons toutefois qu'une fois les délais de recours éteints, la décision de l'assemblée générale est définitive, même si elle porte en elle des irrégularités qui auraient pu justifier son annulation[50].

2. ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

L'administration de la copropriété passe notamment par la gestion et le paiement des charges relatives à l'immeuble.

Les charges de l'immeuble en copropriété sont établies annuellement. À cette fin, le syndic, qui assure la gestion comptable et financière du syndicat des copropriétaires, prépare et soumet au vote de l'assemblée générale le budget prévisionnel, les dépenses hors budget et les comptes de l'exercice écoulé.

La copropriété fonctionne notamment au moyen de trois types de budget : un budget prévisionnel (planification des dépenses pour les 12 mois à venir), des dépenses pour travaux et un fonds de travaux.

Le budget prévisionnel de la copropriété est constitué des dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble[51]. Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun. Ils comprennent les menues réparations. Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent, ainsi que les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs[52].

Les dépenses pour travaux, non comprises dans le budget prévisionnel, comprennent :

- Les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- Les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- Les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- Les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- Et, d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble[53].

Enfin, dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, **un fonds de travaux** doit être constitué au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses qui résultent :

- De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L.731-1 du CCH ;

47 Art. L.255-7-1 « *Le bailleur exerce également les actions qui ont pour objet de contester les décisions pour lesquelles il dispose du droit de vote.* » privant ainsi le preneur de sa capacité à exercer des actions sur ces décisions.
48 Cass civ 3e, 17 décembre 2008, n°07-21.046.
49 Si le syndic ne respecte pas son obligation de notifier les décisions de l'assemblée générale, il commet une faute dans l'exercice de ses fonctions. Sa responsabilité civile pourra être recherchée par les copropriétaires lésés.
50 Cass Plen, 7 mai 2002, n°02-13.925.
51 Loi 10 juillet 1965, art. 14-4.
52 Décret 17 mars 1967, art. 45.
53 Décret 17 mars 1967, art. 44.

- De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux[54].

Il est précisé que ce fonds de travaux fait traditionnellement et conventionnellement l'objet d'un remboursement par le cessionnaire au cédant en cas de cession des droits réels issus du BRS et qu'il se distingue du prix de cession du BRS[55].

1. Paiement

L'ensemble des dépenses afférentes à la copropriété, quel que soit le budget concerné, sont à la charge du preneur à BRS en exécution des dispositions d'ordre public de l'article L.255-7-1 du CCH qui disposent qu'« *aucune charge ne peut être appelée auprès du bailleur [OFS] y compris pour des frais afférents aux décisions prises par lui ou pour son compte* ».

Les charges de la copropriété sont les dépenses incombant définitivement aux preneurs à BRS, chacun au prorata de sa quote-part dans les parties communes et/ou selon la répartition du tableau de charges inséré au règlement de copropriété. Les provisions sur charges sont versées dans l'attente de l'approbation par l'assemblée générale des comptes du syndicat des copropriétaires et sont en général égales au quart du budget prévisionnel voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

Les dépenses pour travaux, non comprises dans le budget prévisionnel, sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

Le fonds de travaux fait l'objet d'une cotisation annuelle obligatoire, selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel. Lorsque l'assemblée générale a adopté le plan pluriannuel de travaux tel que visé par l'article 14-2 de la loi de 1965, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1 de la loi de 1965. À défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné audit article 14-1.

RECETTES ISSUES D'UNE VENTE D'UNE PARTIE COMMUNE

Le syndicat des copropriétaires est susceptible de percevoir des recettes, en dehors des versements effectués par les copropriétaires, lorsqu'il cède une fraction de son patrimoine, c'est-à-dire une fraction de partie commune (*voir supra. droit accessoire aux parties communes par exemple*). De même, si le syndicat est amené à consentir un bail de toiture pour l'implantation d'une antenne relais par exemple.

L'assemblée générale peut alors décider de les affecter soit à un budget, soit directement aux copropriétaires en proportion de la quote-part de parties communes attachée à leur(s) lot(s) de copropriété. Cette recette profite alors au preneur à BRS en exécution des dispositions de l'article L.255-7-1 du CCH qui dispose que « *le preneur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur, sous réserve des dispositions suivantes* », ces dispositions traitant notamment des droits de vote. L'OFS, bien que copropriétaire, perd ainsi automatiquement, par le simple effet de la loi, tout droit sur le partage de cette recette, d'où l'enjeu d'exclure, le cas échéant, certains droits des parties communes lors de l'établissement de l'organisation juridique (*voir supra.*). Par le mécanisme inverse prévu par le même texte pour les charges, le preneur à BRS devient au contraire créancier du syndicat des copropriétaires.

2. Défaillance du preneur dans le paiement

Pour assurer le recouvrement de ses créances, le syndicat des copropriétaires bénéficie de garanties légales, et notamment l'hypothèque légale[56] et l'hypothèque légale spéciale[57] au profit de ce dernier qui visent principalement à couvrir les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. La principale différence entre ces deux sûretés réside dans les caractéristiques exorbitantes de l'hypothèque légale spéciale qui n'a pas besoin d'être inscrite au fichier immobilier pour jouer et qui, même en l'absence d'inscription, se place en premier rang concernant les créances de l'année courante et les deux dernières années échues.

En dépit du caractère réel des droits issus du BRS, leurs spécificités, notamment leur valeur plafonnée, appellent à s'interroger quant à l'efficacité de la mise en œuvre de ces garanties et donc aux éventuels palliatifs qu'il convient de mettre en place.

54 Loi 10 juillet 1965, art. 14-2-1.

55 « *En cas de mutation, le prix de cession des droits réels (…) n'excède pas le prix d'acquisition des droits réels, actualisé par application de la variation d'un indice choisi par l'organisme de foncier solidaire, et majoré de la valorisation des travaux effectués entre l'acquisition et la cession. Les modalités de valorisation et la nature des travaux sont déterminées par le bail réel solidaire liant le preneur et l'organisme de foncier solidaire* ».

56 Article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

57 Article 2402 3°du Code civil.

2.1. L'efficacité des garanties réelles du syndicat des copropriétaires en présence de logements en BRS

En théorie, les garanties réelles que constituent l'hypothèque légale et l'hypothèque légale spéciale du syndicat des copropriétaires devraient pouvoir produire tous leurs effets, dès lors que :

- Le preneur à bail est le seul débiteur de l'intégralité des charges dues à la copropriété ;
- Le preneur à bail est assimilé à un copropriétaire ;
- Les droits réels issus du BRS peuvent faire l'objet de sûretés réelles pouvant par ailleurs être saisis dans les formes prescrites pour la saisie immobilière[58].

La réalisation de l'hypothèque par le biais d'une saisie suivie d'une vente amiable sur autorisation judiciaire paraît compatible avec les exigences liées au BRS. En effet, le débiteur peut trouver un cessionnaire respectant les conditions de ressources et obtenir, avant de solliciter l'autorisation judiciaire, son agrément par l'OFS. Par ailleurs, la fixation du prix de cession est sans difficulté dès lors (i) qu'il demeure sous le plafond fixé au bail et le plafond réglementaire et (ii) qu'il est supérieur ou égal au prix plancher fixé par le juge de l'exécution et considéré par ce dernier comme de nature à désintéresser l'ensemble des créanciers inscrits.

La vente forcée sur adjudication ordonnée par le juge peut sembler plus complexe car elle apporte des questions liées à l'incompatibilité entre les enchères et le plafonnement du prix de cession des droits issus du BRS. Comment concilier la procédure d'enchères et le régime juridique du BRS qui impose que le futur titulaire des droits réels soit agréé par l'OFS et que les droits réels soient cédés moyennant *un prix plafonné* ?

(i) Agrément par l'OFS – Ni le Code de la construction et de l'habitation, ni le Code de procédure civile d'exécution n'ont été adaptés pour intégrer un agrément de l'OFS dans le cadre de la procédure de saisie immobilière. Cela est regrettable et il serait opportun que le législateur apporte cette précision. Il est toutefois aisé d'imaginer que le cahier des charges des conditions de la vente soumettra l'adjudicataire à un contrôle de l'OFS qui délivrera son agrément postérieurement à l'adjudication.

(ii) Plafonnement - La seconde interrogation soulevée réside dans le plafonnement du prix de cession des droits réels issus du BRS prévu par le Code de la construction et de l'habitation. En effet, les enchères au cours de la procédure d'adjudication ne sont en principe pas plafonnées. Elles partent au contraire d'un plancher (celui de la mise à prix fixée par le créancier ou le prix fixé par le juge de l'exécution) et chaque enchère doit couvrir la précédente.

2.2. Les pistes palliatives à explorer

Rappelons que le législateur a imaginé l'outil BRS comme un potentiel moyen de « prévention » des copropriétés dégradées à travers l'œil attentif de l'OFS, nouvel acteur dans cet écosystème. Dès lors, il convient d'être force de proposition pour s'assurer du bon fonctionnement du dispositif. Le rôle central que joue l'OFS dans le dispositif inciterait à le voir comme un acteur à part entière, susceptible d'alerter, autant que faire se peut, en cas de défaillance des preneurs à bail.

Cependant, le législateur ne laisse planer aucun doute quant à l'identité du débiteur des charges. À l'issue du 1° de l'article L.255-7-1 du CCH, il est en effet rappelé qu'« *Aucune charge ne peut être appelée auprès du bailleur [OFS] y compris pour des frais afférents aux décisions prises par lui ou pour son compte.* » Ainsi, seul le ménage doit s'acquitter des sommes relatives à la copropriété, et ce, à l'exclusion de l'OFS qui ne peut s'y substituer.

Cette obligation, parce qu'elle est légale et d'ordre public, semble faire échec à toute possibilité de substitution du débiteur permettant à l'OFS de prendre le relais en cas de défaut de paiement.

Mais il n'est pas interdit de réfléchir, à titre prospectif, à des interventions d'une autre nature par l'OFS. Plus encore, en tant que garant de la pérennité de ses baux, il va de sa responsabilité d'envisager quelques garde-fous :

- **En instaurant au sein du BRS une clause de « rencontre »**, pour les ménages qui se trouveraient par exemple en défaut de paiement de charges ou dans l'incapacité de supporter des travaux pourtant nécessaires à la préservation de l'immeuble au profit du syndicat des copropriétaires, à l'instar de celle existant à l'initiative du prêteur dans beaucoup de BRS. Cette rencontre entre OFS, preneur, et éventuellement syndic, permettrait de rechercher, au gré d'une discussion amiable, des solutions d'accompagnement progressif pour régler ses dettes de charges qui, si elles ne s'avéraient pas efficaces, conduiraient en second temps à réfléchir sur l'opportunité de résilier à l'amiable le bail ;
- **Mais aussi en amont de toute difficulté, à travers des actions préventives :**

- En arbitrant stratégiquement lors de la constitution de son parc immobilier. L'OFS se positionnera sur des biens en évitant autant que possible de placer ses futurs preneurs dans une posture financière délicate. Investir, ou non, dans des immeubles mixant à la fois des logements BRS et des logements libres ou autres types de logements, est ainsi une voie à envisager par les OFS pour tempérer ce risque. Le rôle de l'OFS sera donc également d'arbitrer le bon équilibre dans la mixité *(voir encadré 1)*.

- Prévenir les copropriétés en difficultés, c'est notamment mettre en œuvre tout un ensemble d'actions/procédures pour rationaliser leur gestion et éviter des coûts financiers superflus. Et cela passera par exemple, par tout montage permettant d'échapper à des stratifications de gestion multipliant les surcoûts *(voir encadré2)*.

- En envisageant la valorisation dans le cadre de la vente ou de la résiliation du bail de tout ou partie des charges et frais acquittés pour payer des travaux effectués dans les parties communes de la copropriété, même si ceux-ci ne s'apparentent pas nécessairement à des travaux d'amélioration voire constituent clairement des travaux d'entretien, en tenant compte de leur durée d'amortissement. Un équilibre sera trouvé au cas par cas, entre le caractère incitatif de la disposition et la préservation de la substance du dispositif au travers des prix plafonnés.

58 Article L.255-9 du CCH.

1. ARBITRER LE BON ÉQUILIBRE DE LA MIXITÉ

Cette dernière peut présenter :

Des avantages :

- Introduire du BRS au sein de copropriétés mixtes comprenant du LLS géré par des OLS, le cas échéant sociétaires de l'OFS, peut avoir du sens car ils s'érigent alors vecteur d'alerte sur les sujets touchant à la copropriété.
- Les copropriétaires déjà en place dans une copropriété mixte ont l'expérience de la copropriété et peuvent être de bons conseils, tout au long de la vie de la copropriété et notamment au moment de l'assemblée générale, auprès des ménages BRS fraîchement intégrés à la copropriété et souvent primo-accédants.

Des inconvénients :

- Dans la copropriété mixte, on est confronté, sur le papier tout du moins, à une population hétérogène : celle à revenu modeste éligible au dispositif BRS et les autres. À l'occasion de votes de dépenses importantes, il y aurait un risque que les décisions soient « imposées » par les plus aisés, ce qui mettrait en difficulté les ménages avec des ressources limitées. Si ces dépenses participent de l'entretien de l'immeuble, cette contrainte indirecte peut avoir du sens face à un ménage qui n'approuverait pas la résolution pour des raisons financières alors que la réparation est nécessaire. Cela pose plus de difficultés en cas de dépense non indispensable.
- Certains OFS considèrent que la mixité, avec du logement libre par exemple, pourrait être un facteur complexifiant l'administration de l'immeuble.

2. COÛTS DE GESTION : COMMENT LES MINIMISER ?

Pour éviter les strates de gestion, il est judicieux de prévoir, dès le départ, un montage juridique adapté à l'ensemble immobilier. Cela permet notamment de supprimer les surcoûts engendrés par la multiplication des gestionnaires. Dans le cas d'une division en volumes d'un immeuble collectif, les logements en BRS seront situés dans un volume soumis à la copropriété. Il est donc essentiel d'éviter que le preneur à BRS et/ou l'OFS soient membres à la fois de l'association de propriétaires, d'une copropriété « logement » et d'une copropriété « parking ». En optant pour une copropriété unique, on peut éviter la création d'une organisation complexe et coûteuse.

Certains outils de la copropriété permettent d'assurer l'autonomie de gestion recherchée par la division en volumes :

- **au moyen des parties communes spéciales (*voir supra.*) :**
  - la configuration de l'ensemble immobilier peut permettre de minimiser les dépenses en instaurant des parties communes spéciales et en limitant au maximum les parties communes générales.
- **au moyen des syndicats secondaires (*voir supra.*) :**
  - **Que ce soit en cas de plusieurs bâtiments : lorsqu'une copropriété est composée de plusieurs bâtiments, la loi de 1965 prévoit qu'un syndicat secondaire peut être constitué afin d'assurer de façon autonome la gestion, l'entretien et l'amélioration d'un des bâtiments, tout en maintenant le fonctionnement d'un syndicat principal pour la gestion des parties communes générales et éléments communs (article 27 de la loi du 10 juillet 1965). Cette disposition permet une gestion individualisée des entités distinctes, sans recourir à la division en volumes.**
  - **Ou en cas de plusieurs entités homogènes : l'article 27 de la loi de 1965 permet la constitution de syndicats secondaires, non plus seulement en présence de plusieurs bâtiments mais également lorsque l'immeuble comporte plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome et même s'il n'est pas divisible au sol.**

- En accompagnant les ménages. L'OFS conserve la propriété grevée de ses lots de copropriété. Cette raison justifie à elle seule la nécessité d'avoir un regard attentif sur l'évolution de son immeuble, outre l'impérieux besoin de prévenir la dégradation de la copropriété.

  Cela peut passer par un accès aux comptes de la copropriété (recettes et dépenses du syndicat des copropriétaires) ouvert à l'OFS, prévu par une disposition conventionnelle pour éviter toute contestation, et bien qu'il demeure copropriétaire. Il peut également s'agir d'effectuer des contrôles réguliers visant à s'assurer de la maintenance et de l'état d'entretien de l'immeuble, sans pour autant se substituer à l'assemblée générale, au conseil syndical ou au syndic dont il n'a pas à assumer les rôles. Pour cela, il peut être envisagé de laisser à l'OFS les bips d'accès aux parties communes de l'immeuble, ou un droit de les demander au syndic. Un tel positionnement nécessite toutefois que l'OFS ait la capacité de mobiliser des compétences internes techniques et humaines.

  L'idée n'est ni d'agir en lieu et place des organes de la copropriété, ni d'endosser la responsabilité du syndic, ni même de minimiser les compétences et responsabilités d'un preneur en BRS au sein de la copropriété. Il s'agit simplement de réfléchir aux outils dont peut se saisir l'OFS pour revêtir son rôle de garant des baux sur le long terme et du dispositif, investir sa qualité de copropriétaire non occupant, assumer sa responsabilité de propriétaire grevé au sein de l'immeuble, et accomplir sa mission préventive sur les copropriétés dégradées.

Face à ces enjeux, les OFS se doivent de réfléchir à leur stratégie et l'efficacité de celle-ci sur le long terme.

- En s'imposant comme un acteur incontournable de la chaîne immobilière. Si les montages sont souvent fléchés par les aménageurs et les mixités imposées par les collectivités, l'OFS, acteur désormais incontournable de la chaîne immobilière, doit s'imposer pour que ses directives soient écoutées voire spontanément sollicitées en amont, au moment de la mise en place des opérations.

Une fois ces constats opérés, il s'agira ensuite de favoriser les prises de décisions appropriées par les preneurs, de façon que soient réalisées les actions nécessaires dans des délais utiles. Il pourra s'agir alors pour l'OFS de proposer des résolutions à inscrire à l'ordre du jour, ou encore d'intervenir en assemblée générale, pour expliquer l'importance de telle ou telle réparation (rappelant par là même l'obligation d'entretien des ménages).

Un juste équilibre semble devoir être trouvé entre une absence et une omnipotence. Il reviendra donc à chaque OFS de réfléchir au degré d'intervention qu'il souhaite dans les affaires de la copropriété, l'OFS ne pouvant se substituer au syndic sous peine d'engager sa responsabilité.

En tout état de cause, le rôle du syndic apparaît primordial. Il en va ainsi de sa responsabilité de s'emparer du sujet des immeubles comportant des logements en BRS, d'une part, en se familiarisant avec le dispositif, ses acteurs, ses enjeux et les dispositions particulières qui en découlent, qu'elles soient légales ou conventionnelles, et, d'autre part, en renforçant son rôle d'accompagnement dans les prises de décisions : pédagogie, proposition, surveillance de l'état de l'immeuble.

Quoi qu'il en soit, le preneur est tenu, au titre du BRS, au maintien en bon état d'entretien du bien. Le non-paiement des charges, parce que ces dernières sont nécessaires à la préservation de l'immeuble, pourrait donc motiver une demande de résiliation du BRS. Dans un tel cas, le syndicat des copropriétaires, créancier de la dette de charges, pourrait être payé par prélèvement sur le montant de l'indemnité de résiliation revenant au ménage.

LE BRS : UN OUTIL AU SECOURS DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS ?

Compte tenu de sa capacité à solliciter des financements sur des très longs termes, l'OFS peut apparaître comme un acteur à mobiliser dans le traitement des copropriétés fragiles ou dégradées. Beaucoup d'articles, de réflexions et d'études ont fleuri tentant d'élucider comment un OFS pourrait intervenir au sein d'une copropriété déjà existante pour participer à sa sauvegarde ou son redressement en rachetant tout ou partie des lots.

Cependant, sauf à faire du portage pendant les travaux avant de consentir les BRS une fois les travaux votés et financés, toutes les solutions proposées se heurtent au principe fondamental du dispositif selon lequel seul le preneur à BRS est le débiteur des charges de copropriété (L.255-7-1 du CCH). Ainsi si l'OFS rachète les lots, consent les BRS un instant de raison après, et vote ensuite des travaux lors d'une prochaine assemblée générale, la solution reste inefficace puisque bien que l'OFS (avec d'autres ou non) ait adopté la résolution, il ne participera pas au budget en découlant.

Ainsi, on peut s'interroger sur la capacité d'intervention massive des OFS sur les copropriétés en difficulté.

En revanche l'outil BRS peut s'avérer utile dans des copropriétés fragiles, où l'OFS pourra éventuellement pallier des difficultés financières en rachetant quelques lots à des ménages endettés, voire en anticipant pour maintenir un taux de propriétaires occupants dans une copropriété dont l'occupation augure un risque de fragilisation, en raison d'un taux élevé de copropriétaires-bailleurs. •

04 PARTIE

Transmission des droits réels issus d'un BRS

Que la transmission s'opère à titre onéreux ou gratuit, il est fondamental d'assurer la bonne information du syndic quant à la qualité de preneur à bail. Toute mutation, quelle qu'elle soit[59] devra faire l'objet d'une notification.

En cas de transmission des droits réels à titre onéreux, les procédures obligatoires préexistantes d'information en matière de mutation s'appliquent, permettant d'informer le futur preneur à bail de la situation dans laquelle se trouve la copropriété qu'il envisage d'intégrer. L'obligation d'information pèse sur le cédant.

Le notaire et le syndic seront les professionnels qui permettront de garantir la réalisation et la transmission de la documentation. Ce sont ces mêmes professionnels qui joueront un rôle central dans l'explication du dispositif BRS et sa conjugaison avec la loi de 1965, en axant particulièrement sur le rôle et la responsabilité du preneur en tant que preneur à BRS.

Notons d'ailleurs que si le notaire doit fournir toutes explications circonstanciées à l'entrée du preneur dans la copropriété (signature de l'acte authentique de cession de droits réels ou du BRS), c'est au syndic que reviendra ce rôle d'accompagnant et de pédagogue sur le long terme. C'est en effet lors des assemblées générales notamment, qu'un processus d'explication devra s'ancrer dans la routine du déroulement des réunions : rappeler qui vote, qui peut émettre des observations, qui a une obligation d'entretien... La multiplicité des acteurs implique - impose - au syndic de se positionner comme un coordinateur empreint de pédagogie, pour que chaque nouveau membre de la copropriété s'intègre dans un écosystème complexe.

Tout le régime de la vente du lot de copropriété aura vocation à s'appliquer, sans restriction, en cas de cession de droits réels issus d'un BRS à titre onéreux ayant pour objet un lot de copropriété[60]. L'objectif est alors de protéger le cessionnaire des droits réels en lui fournissant, en amont de tout engagement définitif, des informations financières et matérielles, tant sur la copropriété que sur la partie privative du lot.

1. DÉLAI DE RÉTRACTATION/RÉFLEXION : DOCUMENTS, INFORMATIONS

Conformément aux dispositions des articles L.271-1 et L.255-18 du CCH, le cessionnaire des droits réels immobiliers issus d'un BRS bénéficie d'un délai de rétractation de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant son avant-contrat. À défaut d'avant-contrat, il bénéficie d'un délai de réflexion de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant le projet d'acte de cession. Le texte est couvert par un ordre public de protection et le délai ne peut en aucun cas être réduit.

L'absence de purge du délai de rétractation (ou de réflexion) est sanctionnée par la nullité de l'acte. Conformément aux dispositions de l'article L.721-2 du CCH[61], en cas de promesse de vente, seront remis[62] au bénéficiaire de ladite promesse, futur preneur à BRS, des documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

- Fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés[63] ;
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années (sauf lorsque le copropriétaire vendeur n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic), ainsi que des informations financières (le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payé par le copropriétaire cédant au titre des deux exercices comptables précédant la cession des droits réels issus du BRS) ;
- Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par le cessionnaire ;
- L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
- Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal objet du bail cédé et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le cédant au titre du lot objet de son bail,
- Le carnet d'entretien de l'immeuble,
- Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété (non entrée en vigueur - arrêté définissant le contenu non publié à ce jour),
- Le cas échéant les conclusions du diagnostic technique global,
- Le plan pluriannuel de travaux adopté dans les conditions prévues au premier alinéa du II de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et à défaut dudit plan, le projet de plan pluriannuel de travaux mentionné au premier alinéa du I de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 s'il a été élaboré.

59 Il s'agit ici autant d'une cession par l'OFS de sa propriété grevée de BRS ou par un preneur de ses droits réels issus d'un BRS.

60 La cession des droits réels issus du BRS à titre onéreux a été juridiquement analysée en une vente d'immeuble incorporel (RDI 2023 p.643, La société civil de construction-vente à l'ère du BRS, Charles Gijsbers, Ana Lefort, Raphaël Léonetti, Juliette Marion), ce qui est d'ailleurs reconnu par le législateur puisque l'article L255-3 du CCH prévoit que l'opérateur « *s'engage à vendre les droits réels immobiliers* » et envisage « *la vente (...) des droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire* ».

61 Cet article dans son I) prend soin de préciser qu'il s'applique à la cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot. Si l'on s'en tient au fait que « *la cession d'un droit réel immobilier peut, simultanément, se doubler d'une vente entre le cédant et le cessionnaire* » (cf. note de bas de page n° 60), cette précision est superfétatoire.

62 Remise des documents peut être effectuée sur tous supports et par tous moyens, y compris par un procédé dématérialisé sous réserve de l'acceptation expresse par le cessionnaire qui atteste de cette remise soit dans l'acte contenant la promesse par sa simple signature lorsqu'il s'agit d'un acte authentique soit, lorsque l'acte est établi sous seing privé, dans un document qu'il signe et qu'il date de sa main.

63 On peut alors s'étonner de l'introduction de l'article R255-10 dans le Code de la construction et de l'habitation aux termes du décret n°2024-838 du 16 juillet 2024.

Sans transmission des documents relatifs à l'organisation de l'immeuble et des informations financières, le délai de rétractation (ou de réflexion) prévu à l'article L.271-1 du CCH ne court pas.

Le décret de 2024[64] a introduit dans les dispositions réglementaires (R.255-10 du CCH) une nouvelle obligation de transmission du règlement de copropriété lors de la signature de l'acte de cession des droits réel immobiliers. Si cette disposition a pour finalité louable l'information la plus complète du cessionnaire, elle n'en est pas moins superfétatoire, en ce qu'elle fait double emploi avec des dispositions préexistantes permettant déjà aux acquéreurs de se voir remettre le règlement de copropriété que ce soit dans le cadre d'une cession dans le neuf (L.261-11 du CCH) ou dans l'ancien (L.721-2 du CCH susvisé). La pertinence de cet article interroge d'autant plus qu'il eut été plus opportun d'obliger une transmission préalable et non concomitante à la cession… et d'y ajouter tous les modificatifs, voire tous les documents participant de l'organisation juridique (statuts ASL, cahier des charges…).

2. DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du CCH, le cessionnaire des droits réels immobiliers issus d'un BRS se verra remettre par le cédant, sous forme d'annexe à son avant-contrat (ou le cas échéant de son acte authentique de cession) un dossier de diagnostic technique portant sur les parties privatives du lot de copropriété objet du bail.

3. CERTIFICAT DE SUPERFICIE LOI « CARREZ »

Les dispositions de l'article 46 de la Loi du 10 juillet 1965 relative à la mention de la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, s'appliquent à un logement achevé, même cédé à travers des droits réels issus d'un BRS. Dans le cadre d'une cession de droits réels portant sur un logement en état futur d'achèvement, c'est la surface habitable au sens des dispositions de l'article R.156-1 du CCH que l'opérateur cédant devra mentionner dans la cession. Il y aura alors lieu d'alerter le cessionnaire qu'en cas de revente, un mesurage « Carrez » devra être opéré, ou tout du moins déclaré.

4. CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de cession des droits réels issus d'un BRS portant sur un lot ou une fraction de lot, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat cessionnaire ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité. Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant soit que le cessionnaire ainsi que son conjoint ou partenaire liés par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation, soit, s'il l'est/s'ils le sont, qu'il n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure du syndic de payer qui est restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours. Si le cessionnaire copropriétaire n'est pas à jour de ses charges, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la cession.

Conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, lors de la mutation à titre onéreux des droits portant sur un lot de copropriété, et si le cédant n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, l'avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété, permettant au syndic de faire opposition[65] au paiement des sommes restant dues par l'ancien titulaire des droits réels.

Dans l'hypothèse où un avant-contrat a été signé préalablement à l'acte authentique de cession, le cessionnaire, conjoint, ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité dispose d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de sa dette vis-à-vis du syndicat.

Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts du candidat cessionnaire.

64 Décret n° 2024-838 du 16 juillet 2024 portant diverses mesures d'application relatives aux organismes de foncier solidaire, au BRS et au BRS d'activité.

65 Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien titulaire des droits réels. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le cédant sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

5. ÉTAT DATÉ

Conformément aux dispositions de l'article 5 du décret du 17 mars 1967, préalablement à la régularisation de l'acte de cession des droits réels immobiliers issus du BRS, le syndic adresse au notaire chargé de recevoir l'acte un « état daté », c'est-à-dire un document financier, aux termes duquel il indique :

- D'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour chaque lot considéré, au syndicat par le cédant, au titre des provisions exigibles du budget prévisionnel, des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, des charges impayées sur les exercices antérieurs, des sommes mentionnées aux articles 26-6 et 33 de la loi du 10 juillet 1965, des avances exigibles,
- D'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour chaque lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967, des provisions pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965,
- Les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour chaque lot considéré, au titre de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 et ce d'une manière même approximative, des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel et des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel. Dans une annexe à cette troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondante, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente à chaque lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

6. NOTIFICATIONS AU SYNDIC

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967, la cession des droits réels issus d'un BRS à titre onéreux ou à titre gratuit est notifiée, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte constatant le transfert de propriété.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Tant la notification dite « article 6 » que celle dite « article 20 » méritent une vigilance rédactionnelle.

Bien que la cession de droits réels s'apparente à une vente, il y aura lieu de faire ressortir dans chacune des notifications, que ce n'est pas le lot en tant que tel qui est vendu, mais que ce ne sont que des droits réels issus ou constitués aux termes d'un BRS, qui grèvent désormais le lot. Une rédaction minutieuse permettra ainsi de sensibiliser immédiatement et sans ambiguïté le syndic, lequel renseignera donc dans son logiciel, le démembrement sur ce lot en question, conservant donc l'information que l'OFS ne disparaît pas, mais reste un copropriétaire de l'immeuble, vidé de ses droits et obligations certes, mais qu'il faudra quand même convoquer aux AG, soit pour émettre des observations, soit pour voter, le qualifier le cas échéant de votant en fonction de l'objet des résolutions et des majorités requises, et à qui il faudra notifier les procès-verbaux d'assemblée générale.

05 PARTIE

L'issue d'une copropriété comportant du BRS

1. PAR L'ÉVOLUTION DE L'AFFECTATION DES LOGEMENTS

L'issue de la programmation BRS dans une copropriété peut résulter de divers événements, tels que la fin des baux et du dispositif (par non-conclusion de nouveaux BRS ou vente du patrimoine) dans une copropriété uniquement dédiée à cette programmation, ayant ainsi pour effet de mettre un terme à la multipropriété des logements, ou le changement d'affectation des lots dans une copropriété mixte ou comprenant uniquement du BRS.

C'est précisément dans cette perspective qu'il y aura lieu d'envisager la mise en copropriété de manière souple et malléable en prévoyant des clauses adaptables et en ne distillant des précisions légales et/ou conventionnelles que si elles ont véritablement pour effet de préciser ou de rappeler des éléments essentiels, en sus des seules dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

La rédaction initiale ne doit pas être telle qu'elle fige toute évolutivité de la programmation au sein de la copropriété.

2. PAR UNE DISPARITION DE L'IMMEUBLE

Mais, plus largement, la copropriété elle-même est susceptible de prendre fin, par exemple en cas de disparition de l'immeuble bâti par suite d'un sinistre. Certes, cette situation est couverte par les assurances mais la multiplicité d'acteurs qui entrent en jeu, appelle à une vigilance particulière.

La loi de 1965 impose en son article 9-1[66] une obligation d'assurance de responsabilité civile, tant aux copropriétaires, qu'ils soient occupants ou non, qu'au syndicat des copropriétaires.

La qualité de copropriétaire que revêtent tant le preneur que l'OFS (voir supra) suggérerait donc que ces deux entités s'assurent, l'une en qualité de copropriétaire occupant et l'autre en qualité de copropriétaire non occupant.

Faisant fi du débat de la qualité de copropriétaire, il y aurait un véritable sens pour les OFS à envisager une couverture de leur parc. Malgré tout, en pratique, une telle assurance ne manque pas de soulever de nombreuses questions, dont l'étendue de l'objet à assurer – surtout en considération de l'assurance du preneur à bail –, et le type de police à souscrire. C'est peut-être la raison pour laquelle les OFS interrogés indiquent que leurs compagnies d'assurances n'ont pas considéré qu'il y avait lieu de couvrir les immeubles donnés à bail.

L'assurance souscrite par le preneur à bail prend ainsi toute son importance. Pour s'assurer du respect de cette obligation, et subséquemment qu'il ne sera pas porté atteinte à la valeur de l'immeuble, il pourrait être envisagé d'ériger une obligation pour les preneurs de justifier à première demande à l'OFS de la souscription d'une assurance et du paiement des primes. Ce dernier pourra également se ménager un droit de vérification. Il en va de même pour l'assurance du syndicat des copropriétaires.

La survenance d'un sinistre sera particulièrement délicate à traiter, d'une part, du point de vue du bail lui-même et des conséquences à en tirer quant à sa pérennité au regard des dispositions en la matière (obligation de reconstruire ou non, résiliation du bail) et, d'autre part, du point de vue de la mise en œuvre des assurances et de l'articulation des indemnités entre les différents acteurs en présence (syndicat des copropriétaires, OFS, preneur à bail, créanciers, etc.). Les rédacteurs veilleront à préserver l'intérêt de toutes les parties en présence en tenant compte des éventuelles délégations légales d'indemnités (ex. celle au profit des créanciers privilégiés ou hypothécaires, suivant leur rang[67]). Il s'agira alors d'organiser les priorités d'attribution en veillant à prévoir en amont des ordres de distribution au travers des délégations légales pouvant exister (créanciers inscrits) et des délégations conventionnelles qu'il conviendra de mettre en place. Ainsi par exemple, il doit être prévu aux termes du BRS que l'OFS désintéressera le preneur dans les 6 mois du sinistre en l'indemnisant par suite de la résiliation du bail, conformément aux dispositions légales (cf. article L.255-7 du CCH). En contrepartie, il touchera les sommes des assurances qui auraient dû revenir au preneur (par le jeu de la délégation). Cela permet au preneur de percevoir rapidement des fonds pour se reloger… sans être indemnisé deux fois. Et cela permet à l'OFS de récupérer en second temps la valeur de l'indemnisation qu'il aura déboursée. Mais il ne pourra en revanche pas être certain à l'avance de recouvrer le montant des sommes affectées à l'indemnisation du preneur puisque ce n'est qu'à l'issue du jeu des assurances que les indemnités seront réellement évaluées puis reversées.

66 Article 9-1 loi de 1965 : chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.
67 Article L.121-13 du Code des assurances.

06

L'impact du BRS sur une copropriété comprise dans le périmètre d'une association de propriétaires

Lorsqu'un groupe d'immeubles bâtis n'est pas soumis au régime de la copropriété[68] et qu'il comprend des équipements et/ou des ouvrages collectifs[69], il y a lieu d'en organiser la gestion, et le cas échéant de statuer sur leur propriété.

Celle-ci sera le plus souvent assurée par une Association Syndicale de Propriétaires (ASP) libre, autorisée ou constituée d'office. Elle prend alors la forme soit d'une Association Syndicale Libre (ASL) soit d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL), laquelle aura pour objet d'administrer les éléments collectifs dudit ensemble immobilier, et le cas échéant d'en détenir la propriété.

L'ASP est une personne morale de droit privé, formée par le consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit. L'ASL est soumise aux dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et à celles du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006. Les dispositions relatives à l'AFUL figurent aux articles L.322-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui renvoient notamment à ladite ordonnance de 2004.

Si certaines mentions doivent obligatoirement être incluses dans les statuts de l'ASP[70], c'est majoritairement la liberté contractuelle qui guide leur rédaction. Faute d'indication dans les statuts, les relations entre les membres seront régies par le droit commun.

La copropriété au sein de laquelle ont été consentis des BRS peut elle-même être incluse dans le périmètre d'une association de propriétaires. La présence de ces BRS est un paramètre à prendre en compte dans la réflexion menée sur l'organisation de cette association. L'OFS devra notamment se positionner à travers la rédaction des statuts pour préserver les intérêts de son patrimoine en tenant compte de sa politique et de ses enjeux.

1. LES MEMBRES DE L'ASP

1. Le principe

Par principe, la qualité de membre de l'ASP résulte d'un droit réel. Elle est attachée à la propriété immobilière, de quelque nature qu'elle soit.

Il en résulte que l'ASP est un groupement de propriétés et non de propriétaires. Les obligations entraînées par l'adhésion à l'association suivent les immeubles en quelques mains qu'ils passent. De ce fait, toute personne qui possède ou achète un immeuble inclus dans le périmètre de l'ASP est automatiquement et nécessairement membre de l'ASP jusqu'à la dissolution de cette dernière ou jusqu'à ce qu'elle cède sa propriété.

2. L'hypothèse des démembrements

S'agissant des hypothèses où la propriété des biens inclus dans le périmètre est démembrée, l'ordonnance de 2004 précise que le nu-propriétaire est le membre de l'ASP, tout en stipulant qu'il peut convenir avec l'usufruitier que ce dernier prendra la qualité de membre . La situation des baux constitutifs de droits réels n'est, en revanche, pas envisagée par le texte, laissant la liberté la plus large au rédacteur des statuts. Dans la pratique, il est d'usage de conférer la qualité de membre[71] au preneur à bail. Toutefois, cette pratique est-elle pertinente lorsque le bail constitutif de droits réels est un BRS ?

Si le régime du BRS institue des modalités de représentation spécifiques du bailleur OFS et du preneur à BRS en matière de copropriété, l'attribution de la qualité de membre d'une ASP – au preneur à BRS ou à l'OFS - est passée sous silence tant dans le Code de la construction et de l'habitation, que dans l'Ordonnance du 1er juillet 2004. Il y aura lieu donc d'anticiper conventionnellement cette attribution, au sein des statuts de l'ASP. L'OFS et le preneur à BRS disposant tous les deux de droits réels sur un même bien, rien ne s'oppose à ce que l'un ou l'autre soit membre, ou même les deux.

Parce que le BRS est un bail constitutif de droits réels, un parallélisme avec la pratique usuelle en matière de bail à construction ou de bail emphytéotique, pourra aiguiller la rédaction des statuts de l'ASP. La qualité de membre de l'association reviendra alors au seul preneur à BRS, charge à lui d'informer l'OFS de la création ou de l'existence de l'association, si celle-ci ne préexiste pas à la conclusion des baux, et des décisions prises par elle. Cette attribution pourra être tempérée par la possibilité prévue par les statuts d'établir une convention contraire entre le preneur à BRS et l'OFS, le cas échéant dans le bail, qui deviendra opposable à l'association à compter de la réception par le président de l'association de la notification qui lui en sera faite.

Rien n'interdit cependant que l'OFS soit membre de l'association avec les mêmes obligations d'informations, et la possibilité de convention contraire.

Mais encore, il pourra être envisagé d'attribuer la qualité de membre à chacun mais de confier le droit de vote à l'un ou l'autre en fonction des intérêts soulevés lors de l'assemblée, à charge d'effectuer, à chaque fois que cela est nécessaire, la juste qualification, à l'instar de ce qui est prévu en matière de copropriété. Dans cette hypothèse, le véritable enjeu se reporterait sur le titulaire du droit de vote.

68 C'est le cas par exemple des ensembles immobiliers complexes divisés en volumes pourvus d'une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion des éléments et services collectifs par exemple.
69 Exemples : bassin de rétention, chauffage collectif, climatisation, espaces verts, réseaux divers, transformateur, voiries, etc.
70 Nom, objet, siège, règles de fonctionnement dont l'existence d'une assemblée, d'un président et d'un organe collégial « le syndicat », liste des immeubles compris dans son périmètre, modalités de financement et mode de recouvrement des cotisations, modalités de représentation à l'égard des tiers, modalités de distraction d'un de ses immeubles, modalités de modificatifs de ses statuts, modalités de sa dissolution.
71 Ordonnance 1er juillet 2004, art. 3.

Il s'agira d'énoncer clairement qui des deux membres (OFS ou preneur à BRS) est qualifié pour prendre part à chacune des résolutions. On relèvera que ce choix porte en lui une responsabilité importante pour le gestionnaire, tant la qualification peut être complexe et génératrice de contentieux. Mais il pourra également être défendu que se calquer sur une organisation similaire à celle de la loi de 1965 sur la copropriété simplifiera la gestion en ce qu'elle met en place un système qui suit des règles unifiées.

3. L'hypothèse de la copropriété

Si un immeuble situé dans le périmètre d'une ASP est soumis au régime de la copropriété, son syndicat des copropriétaires, bien que doté de la personnalité morale, n'est pas propriétaire d'un bien situé dans le périmètre de l'ASL. En effet, il est seulement chargé de la « *conservation et amélioration de l'immeuble et administration des parties communes [de la copropriété]*[72] » qui restent la propriété indivise de tous les copropriétaires. Le syndicat des copropriétaires n'est donc pas membre de l'ASL : ce sont chacun des copropriétaires, pris individuellement, qui sont membres de l'ASP.

Dès lors, au sein des copropriétés comprenant des logements donnés à BRS, il y aura lieu de traiter la situation du démembrement telle qu'envisagée ci-dessus pour positionner la qualité de membre du co-propriétaire preneur à BRS et/ou OFS.

À RETENIR

Lorsque l'OFS intervient suffisamment en amont du montage, il peut participer à la rédaction des statuts de l'ASP pour déterminer qui du bailleur OFS ou du preneur portera la qualité de membre.

Il profitera de la liberté contractuelle offerte par le régime des ASP pour adapter les statuts à l'immeuble au sein duquel se trouvent les BRS (copropriété 100% BRS ou non) mais aussi pour assoir sa position au sein du périmètre et ancrer les preneurs à BRS comme de véritables propriétaires chargés de responsabilités.

Notons que la liberté contractuelle permettra, par exemple, de mettre à la charge de l'OFS, et non des preneurs, l'entretien de tout ou partie des éléments d'équipements collectifs pris en charge par l'ASP, sous réserve que les statuts de l'OFS le permettent, et sans préjudice des développements ci-après concernant le représentant du membre en assemblée générale de l'ASP. •

2. LE REPRÉSENTANT DES MEMBRES DE L'ASP

La situation de la représentation du membre propriétaire est aisée. Il participe à l'assemblée générale de l'association avec le nombre de voix qui lui a été attribué au sein des statuts.

La situation du membre copropriétaire peut soulever plus d'interrogations. En effet, puisque le copropriétaire est membre de l'ASP (et non le syndicat des copropriétaires), a-t-il la possibilité d'intervenir à l'assemblée générale de l'ASP, et dans l'affirmative avec quel nombre de voix ?

Pour éviter des organisations complexes de tenue d'assemblée générale et une dispersion des voix des copropriétaires, il est d'usage de prévoir dans les statuts d'ASP « *qu'aucun copropriétaire, bien que membre de l'ASP, ne sera considéré comme détenant personnellement le minimum d'intérêt lui donnant droit de faire partie de l'assemblée générale de l'association.* » Les votes des copropriétaires sont alors indivisibles et définitivement considérés comme l'expression de la volonté des membres de ladite copropriété.

Il convient alors d'organiser, au sein des statuts de l'ASP, la représentation de la copropriété en prévoyant par exemple que « *ses copropriétaires seront représentés par leur syndic ou son mandataire, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires en vigueur, sans qu'ils aient à justifier d'une autorisation préalable* ».

Dans la pratique, il est toutefois rare qu'un syndic prenne la responsabilité d'un vote en assemblée générale d'ASP, sans se faire autoriser au préalable par les copropriétaires qu'il représente. Cette autorisation prend alors la forme d'une délibération prise en assemblée générale des copropriétaires (alors même pourtant que ce n'est pas le syndicat de copropriété qui délègue directement mais bien les copropriétaires), selon les règles d'organisation de cette assemblée fixée par la loi de 1965, et le cas échéant les dispositions relatives au BRS et à la copropriété dès lors que la copropriété comprendra des logements donnés à BRS.

Notons que l'assemblée générale de la copropriété peut également désigner le président du conseil syndical comme représentant[73]. Il dispose alors d'une délégation de vote sur les résolutions relevant de l'article 24 mais devra voter en conformité avec les consignes des copropriétaires pour les résolutions relevant des majorités des articles 25 et 26.

On pourrait s'interroger sur le caractère impératif de ces dispositions de la loi de 1965 qui les ferait alors primer sur celles figurant aux statuts de l'ASP. Si à ce jour aucune réponse législative ou jurisprudentielle n'existe, il n'en demeure pas moins que la tournure de la formulation - « peut mandater le président du conseil syndical » - donne à penser qu'il est permis de prévoir autre chose dans les statuts, sans que ces derniers ne soient ultérieurement remis en cause.

72 Loi du 10 juillet 1965, art.14.
73 Loi du 10 juillet 1965, art. 22.

À RETENIR

Il en résulte que dans les copropriétés comprenant des logements donnés à BRS comprises dans le périmètre d'ASP, que la copropriété soit représentée à l'assemblée générale de l'ASP par son syndic ou son mandataire ou par le président de son conseil syndical, le vote en assemblée générale de l'ASP sera précédé d'un vote en assemblée générale des copropriétaires. Ce dernier sera nécessairement conforme aux dispositions de l'article L255-7-1 du CCH qui organise la répartition des droits de vote entre le preneur à BRS et l'OFS. Dans un souci de cohérence, il semble opportun d'avoir alors conférer la qualité de membre de l'ASP à l'OFS et au preneur à BRS.

L'OFS veillera dans les statuts de l'ASP à ce que les délais de convocation de son assemblée générale soient compatibles avec les délais de convocation de l'assemblée générale des copropriétaires. •

Enfin, s'agissant particulièrement des AFUL, il convient de rappeler qu'il résulte de la modification de l'article L.322-9-1 du Code de l'urbanisme par la loi ALUR du 26 mars 2014 que ce n'est plus le syndic qui représente de droit les membres appartenant à une copropriété ; mais que « *les copropriétaires peuvent charger un ou plusieurs d'entre eux, un mandataire ad hoc ou le syndic de la copropriété (...), de les représenter (...)* ».

On notera la formulation dépourvue de clarté sur le mandant initial : doit-on lire « les copropriétaires » individuellement ? ou « les copropriétaires » rassemblés en syndicat de copropriété et donc s'exprimant par voie d'assemblée générale ? Une faculté de représentation que les praticiens peinent parfois à traiter d'autant que les dispositions du Code de l'urbanisme sont d'ordre public.

3. LA RÉPARTITION DES VOIX

Le nombre de voix dont dispose le représentant du membre à l'assemblée générale de l'ASP est librement déterminé par les statuts. Dans la pratique, il est recommandé de faire correspondre le nombre de voix d'un membre à la quote-part des frais qu'il prend en charge.

Pour un immeuble placé sous le régime de la copropriété, il est conseillé de préciser dans les statuts de l'ASP que « *le vote exprimé le cas échéant par le représentant des copropriétaires sera, en toute hypothèse, considéré comme l'expression de la volonté de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble pour le calcul des voix* ».

Il deviendra alors inutile de préciser le nombre de voix revenant à chacun des copropriétaires membres, seule l'intégralité des voix attachées à l'entité « copropriété » devra être prise en compte.

A noter que si l'OFS est un OPH, l'attribution d'une procuration dans le cadre d'une délégation de pouvoir ou de signature doit être exclue dès lors qu'il s'agit d'un acte unilatéral relatif à une mission qui ne peut être confiée à un tiers par l'OPH en l'absence de lien hiérarchique délégant/délégataire.

Dans le cadre contractuel d'un mandat, le mandant peut en revanche donner pouvoir à un mandataire, en vue de conclure en son nom et pour son compte un ou plusieurs actes juridiques avec un tiers. Le mandataire est alors tenu d'exécuter sa mission conformément à ses obligations contractuelles dans le cadre du mandat.

Néanmoins, le Conseil d'Etat a considéré, dans un Avis du 13 février 2007 (Conseil d'Etat, Avis n° 373788 ; voir également conclusions N. Boulouis sur CE, 6 novembre 2009, Société Prest'action, n° 29787), qu'une autorité publique investie d'une compétence ne peut en disposer, c'est-à-dire s'en déposséder, ne serait-ce que temporairement ou partiellement, que si la possibilité lui en a été expressément conférée par une disposition normative d'un niveau approprié Ainsi, dès lors qu'aucun texte ne prévoit la possibilité pour un OPH représenté par son directeur général de déléguer ou de transférer sa compétence, par un contrat de mandat, à un tiers, la faculté de donner procuration devrait être exclue.

La délégation de pouvoir ou de signature par le directeur général à un à membre du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service dans les conditions prévues par l'article R. 421-18 du CCH demeure, quant à elle, bien évidemment, possible. •

CONCLUSION

La loi du 10 juillet 1965, qui régit la copropriété en France, célèbre ses 60 ans en 2025. Elle a introduit un cadre légal conciliant propriété individuelle et intérêt collectif, permettant une gestion équilibrée des immeubles. Aujourd'hui en France, un tiers des logements relève du statut de la copropriété, soit un peu plus de 10 millions de logements.

L'innovation juridique du dispositif BRS engendre un nouveau modèle de fonctionnement de la copropriété :

- Ce mécanisme introduit quelques spécificités de gestion appliquées à ces immeubles collectifs comportant des logements en BRS, ce qui nécessite une adaptation rigoureuse des documents régissant la copropriété ;
- La qualité de copropriétaire, partagée entre l'Organisme de Foncier Solidaire et le preneur à BRS, doit être clairement définie et appréhendée par l'ensemble des parties pour éviter toute ambiguïté et garantir une gestion de l'immeuble tout au long de sa vie ;
- Enfin, le syndic joue un rôle décisif en assurant la bonne application des règles et en facilitant la communication entre les différentes parties prenantes. Il est essentiel qu'il soit bien formé pour comprendre les spécificités du BRS et appréhender ce cadre juridique complexe.

Ainsi, l'intégration du BRS dans le cadre de la copropriété nécessite une approche proactive impliquant tous les acteurs concernés, pour assurer une gestion efficace et durable des immeubles en copropriété. Cette approche permettra d'anticiper des évolutions futures, garantissant la résilience et la viabilité de ce dispositif sur le long terme.

L'OFS, en tant que nouvel acteur impliqué dans la copropriété dès son origine, et fort du contrat BRS qui le lie à chaque ménage, pourrait jouer un rôle clé dans la prévention des copropriétés en voie de fragilisation en proposant de nouveaux modes de fonctionnement plus collaboratifs au service des territoires et en premier lieu des habitants de ces ensembles immobiliers.

LEXIQUE

- **Bail constitutif de droits réels immobiliers :** contrat par lequel un propriétaire consent à un preneur, pour une durée comprise entre 18 et 99 ans, moyennant une contrepartie financière, un droit réel immobilier portant sur un bien immobilier lui appartenant, quelle que soit sa nature (fonds de terre, lot de copropriété, volume…). Ce droit confère au preneur un véritable pouvoir juridique sur le bien – notamment la propriété des constructions édifiées par lui, le droit d'hypothéquer et de transmettre ce droit. Il se distingue du droit de propriété absolu en raison de son caractère temporaire et de l'obligation d'entretien du bien à laquelle le preneur reste tenu.
- **BRS ou bail réel solidaire :** désigne le contrat de bail consenti par un organisme de foncier solidaire, en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements à titre de résidence principale, à un prix modéré. Il est destiné à des personnes sous conditions de ressources et confère à son titulaire un droit réel immobilier.
- **BRS Opérateur :** désigne le schéma dans lequel le bail réel solidaire est consenti, sur le fondement des dispositions de l'article L.255-3 du Code de la construction et de l'habitation, par l'OFS à un opérateur, par lequel celui-ci est (i) autorisé, le cas échéant à construire ou réhabiliter des logements et (ii) obligé à céder les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des ménages répondant à des conditions de ressources et à un prix plafonné. Même si une cession de contrat est intervenue, l'opérateur cédant reste tenu légalement de l'éventuelle obligation de construire ou de réhabiliter.
- **BRS Preneur :** désigne le schéma dans lequel le bail réel solidaire est consenti, sur le fondement des dispositions de l'article L.255-2 du Code de la construction et de l'habitation, directement par l'OFS à un preneur sous conditions de ressources qui occupe le logement à titre de résidence principale, en contrepartie d'un prix de cession des droits réels correspondant à la valeur des droits réels constitués et d'une redevance visée à l'article L.255-8 du Code de la construction et de l'habitation.
- **BRS Locatif :** désigne le schéma dans lequel le bail réel solidaire est consenti, sur le fondement des dispositions de l'article L.255-4 du Code de la construction et de l'habitation, par l'OFS à un opérateur, par lequel celui-ci est (i) autorisé, le cas échéant à construire ou réhabiliter des logements et (ii) obligé à les louer à des ménages moyennant un loyer plafonné. Le contrat de location consenti par l'opérateur au ménage qui occupe le logement à titre de résidence principale, entre dans le champ d'application des dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation.
- **OFS ou organisme de foncier solidaire :** désigne l'OLS ou la structure sans but lucratif, constituée sous forme de personne morale de droit public ou de droit privé, bénéficiant de l'agrément OFS délivré par le préfet de région qui a (i) pour objet principal de gérer des logements destinés à des personnes sous conditions de ressources modestes et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L.301-1 du Code de la construction et de l'habitation et (ii) pour objet subsidiaire de réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel afin de favoriser la mixité fonctionnelle.

07 PARTIE

Annexes

- OFS « La Coopérative Foncière Francilienne » p.44
- OFS « Atlantique Accession Solidaire » p.46
- GECOSOL p.48
- KEREDES p.50
- LOGEO SEINE p.52
- SEQENS/SEQENS ACCESSION p.54

COPROPRIÉTÉ

Organisme de foncier solidaire « La Coopérative Foncière Francilienne »

Réflexion autour du rôle de l'OFS dans la copropriété comprenant des logements BRS

APPRÉCIATION DU PROJET

Maîtrise d'ouvrage : Exclusivement réalisée par un organisme Hlm membre de l'OFS.

Types d'opérations : neuves ; 100 % BRS ; mixtes (mixité par cage ou au palier) : BRS, LLS, LI, libre ;
Taille moyenne des opérations d'accession en BRS en copropriétés : 25 logements.

- 300 logements livrés avant la fin de l'année 2025 ;
- 488 logements BRS engagés sur l'année 2024 en Île-de-France ;
- 2 000 logements BRS validés en comité d'engagement.

PV : décote de 30 % du prix du marché (entre 3 000 et 4 500 € TTC/m²SHAB).

Recours au prêt Gaïa.

Redevance comprise entre 1,5 € et 3,5 €/m²/mois.

Syndic : désignation du syndic provisoire à la main de l'opérateur en lien avec les futurs copropriétaires dans l'essentiel des cas.

« L'OFS est une structure de portage sur un temps long garant d'un dispositif anti-spéculatif mais pas seulement. Il a également vocation à accompagner des ménages dans leur parcours d'accession. »

FICHE D'IDENTITÉ

Structure sociale de l'OFS : Société coopérative d'intérêt collectif, société anonyme (SCIC SA) à capital variable, créée en 2017 à l'initiative de 12 Coopératives Hlm d'Île-de-France avec le soutien de la Fédération des Coop'Hlm.

Sociétaires : 25 organismes Hlm, 9 collectivités locales et ménages preneurs à BRS.

POINTS FORTS

- Les ménages preneurs à BRS sont sociétaires de l'OFS. La vie coopérative et son collège de sociétaires viennent entretenir les relations OFS/ménage et permettent d'aborder notamment les sujets de la copropriété (de l'acculturation des ménages aux enjeux spécifiques de l'immeuble). L'OFS ne ressent pas le besoin d'être un acteur central de la copropriété car il dispose d'autres canaux à travers la vie coopérative pour communiquer et échanger.
- L'OFS conserve la maîtrise du quittancement des redevances pour éviter toute confusion entre les entités syndic et OFS, et pour éviter tout risque financier à l'OFS pour lequel ces redevances sont ses seules sources de revenus.
- Les organismes Hlm membres de l'OFS sont des acteurs de longue date de l'accession sociale à la propriété.

© Coopérative Foncière Francilienne

AXES D'AMÉLIORATION

- L'OFS envisage de développer une offre de services pour les ménages sociétaires sous forme de formations, d'un livret d'accueil de telle sorte que leur soit expliqué le BRS et les rouages de la copropriété (ex : comment être membre du conseil syndical ?).
- La dégradation inévitable de l'immeuble avec le temps pourra entraîner une augmentation des charges. Cette situation viendra fragiliser le reste à vivre des ménages preneurs à BRS dans un contexte où l'OFS ne peut pas prendre en charge des travaux sur l'immeuble alors même qu'il reste responsable et garant du dispositif.

POINTS DE VIGILANCE

- Les opérateurs Hlm maîtres d'ouvrage de l'opération de construction étant sociétaires de l'OFS, un juste équilibre doit être trouvé dans les relations avec les ménages dans le cadre de la mise en œuvre des garanties de la construction.
- L'OFS n'assiste pas à la livraison des parties communes.
- L'OFS ne se sent pas plein et entier copropriétaire. Il reste toutefois convaincu de son lien avec la copropriété et est intéressé à son fonctionnement. Il trouvera avec l'expérience sa juste place auprès des copropriétaires (qu'ils soient preneurs à BRS ou non) et du syndic.

CONTACT

Cécile Hagmann, directrice générale de La Coop Foncière Francilienne
Téléphone : 06 31 48 97 24 - E-mail : c.hagmann@foncier-solidaire.coop

En savoir plus : https://coopfonciere francilienne.fr/
Concepts clés : OFS, Copropriété, syndic, BRS Opérateur L.255-3 du CCH.

COPROPRIÉTÉ

Organisme de foncier solidaire « Atlantique Accession Solidaire »

Réflexion autour du rôle de l'OFS dans la copropriété comprenant des logements BRS

APPRÉCIATION DU PROJET

Maîtrise d'ouvrage : Principalement réalisée par un organisme Hlm membre de l'OFS.

Mission : Production d'opérations neuves d'accession à la propriété pour les ménages à revenus modestes sur le territoire de la Loire-Atlantique.

Types d'opérations : neuves ; 100 % BRS ; mixtes (mixité par cage ou au palier) : BRS, LLS, LI, libre ;

63 opérations engagées pour 1 166 logements à fin 2024.

Objectif : produire 600 BRS /an :

- dans les marchés les plus tendus de la Métropole de Nantes. Production BRS réalisée sous maîtrise d'ouvrage Hlm principalement, avec décote de 30 % à 50 % par rapport au prix de la promotion privée : 4 500 - 6 000 €/m² ;
- ainsi que dans les QPV (enjeu de mixité sociale).

L'OFS souhaite mettre en place un modèle pérenne pour sécuriser la production de 600 logements par an ; un droit d'appui (1 000 €/logement) est apporté par l'opérateur concerné afin de couvrir les frais de fonctionnement de l'OFS.

Fonciers : ZAC, servitudes de mixité ou OAP.

Recours au prêt Gaïa de la Banque des Territoires pour acquérir les fonciers (taux d'intérêt : 3,6 % sur 80 ans en 2024) ainsi qu'aux prêts ALS.

Aide au foncier apporté par les collectivités à l'OFS : subventions du Département Loire-Atlantique : 5 500 €/logement (2 500 € à compter de 2025) et EPCI concerné : 5 500 €/logement.

Cette aide permet d'abaisser la redevance ménage :

- En zone B2 : 0,75 €/m²/mois,
- En zone B1 : de 0,82 € à 0,94 €/m²/mois.

La majorité des communes concernées ont voté un abattement de 30 % de la TFPB (23 des 24 communes de la métropole nantaise).

Syndic : Désignation du syndic provisoire (syndics privés ou syndics Hlm), à la main de l'opérateur Hlm.

FICHE D'IDENTITÉ

Structure sociale de l'OFS : Société anonyme coopérative d'intérêt collectif par action simplifiée à capital variable, agréée le 13 novembre 2019.

Sociétaires : collectivités locales (structure créée à l'initiative de collectivités locales : Département de Loire-Atlantique, Nantes Métropole et Saint-Nazaire Agglo), organismes Hlm (opérateurs de l'accession sociale de longue date), ADIL 44, EPF, banques, et ménages preneurs à BRS.

« Afin de parer au manque d'expérience des syndics sur le dispositif et de répondre à ses besoins inhérents, l'OFS Atlantique Accession Solidaire porte un œil attentif sur la gestion des immeubles livrés. »

POINTS FORTS

- Les ménages preneurs à BRS sont sociétaires de l'OFS. L'AG de l'OFS est l'occasion de temps d'échanges avec les ménages, notamment au sein d'ateliers (ex : comment devenir un copropriétaire, intervention d'un notaire).
- L'OFS s'appuie sur la compétence de structures existantes. Les organismes Hlm membres de l'OFS sont des acteurs de longue date de l'accession sociale à la propriété, notamment au travers du PSLA. Ils apportent un regard expérimenté notamment dans le cadre du montage des opérations en BRS.
- Mise en place d'un mandat d'intérêt collectif déterminant les règles de fonctionnement entre OFS et syndic (relations, diffusion d'information).
- BRS principalement situés au sein de copropriétés mixtes comprenant du logement locatif social géré par des OLS sociétaires qui s'érigent alors vecteur d'alerte sur les sujets touchant à la copropriété.
- Sans pouvoir maîtriser le choix du syndic à court ou long terme, l'OFS a décidé de conserver le quittancement des redevances.

AXES D'AMÉLIORATION

- Nécessité d'une professionnalisation des syndics sur l'outil BRS et les compétences de gestionnaire que celui-ci implique.
- Inadaptation des outils informatique à disposition des syndics pour gérer les copropriétés comprenant des logements BRS.
- Réflexions sur la valorisation des travaux sur les parties communes dans le cadre du calcul des prix de cession des BRS.
- Réflexions sur le positionnement de l'OFS en cas de non-paiement des charges de copropriété par les preneurs à BRS.
- Il est attendu du secteur Hlm, notamment au travers de ses syndics sociaux, un accompagnement des OFS pour piloter les copropriétés intégrant du BRS.

POINTS DE VIGILANCE

- L'OFS n'assiste pas à la livraison des parties communes de l'immeuble.
- Par manque de moyens humains et financiers, l'OFS ne s'approprie pas un rôle plein et entier au sein des copropriétés. Toutefois, sans avoir une attitude intrusive, l'OFS observe la vie de la copropriété au travers des ordres du jour des convocations et de la lecture des PV d'AG et participe systématiquement aux premières AG.
- Mise en œuvre des assurances construction laissée à la main de l'opérateur, du syndic et des ménages preneurs à BRS.

CONTACT

Line Elsa Ragot, chargée de mission à l'USH Pays de la Loire et secrétaire générale de l'OFS
Téléphone : 06 27 04 68 30 - E-mail : Line-elsa.ragot@ofs-aas.fr

En savoir plus : https://www.ush-pl.org/atlantique-accession-solidaire-futur-ofs-de-loire-atlantique/
Liens complémentaires : https://www.loire-atlantique.fr/44/habitat-logement/acheter-votre-logement-avec-des-revenus-moderes/c_1304856
Concepts clés : OFS, syndic, BRS Opérateur L.255-3 du CCH, Copropriété comprenant des logements en BRS.

COPROPRIÉTÉ, SYNDIC

GECOSOL

Réflexion autour du rôle du syndic dans une copropriété comprenant du BRS

APPRÉCIATION DU PROJET

Activité de GECOSOL : gestion d'un portefeuille de copropriétés.

Activité de syndic : 2 500 lots de copropriété en portefeuille - (environ 100 copropriétés ou ASL) - dont 35 copropriétés en BRS gérées.

Liste des OFS partenaires de GECOSOL :

- la Coopérative Foncière Aquitaine,
- Habitat Sud Atlantic (OPH agréé OFS),
- le COL (Coop Hlm agréée OFS),
- l'Office 64 de l'habitat (OPH agréé OFS).

Types d'opérations prises en gestion par GECOSOL :

Opérations de l'OPH Habitat Sud Atlantic : Opérations d'accession sociale en BRS dans le neuf comme dans l'ancien ; 150 à 200 logements dans le neuf engagés ; premiers BRS livrés dans le neuf en 2022 (environ 200 logements au 31/12/2025). À partir de 2026 : environ 150 BRS livrés par an.

Opérations du COL : opérations d'accession sociale en BRS dans le neuf ; 500 logements livrés fin 2024 ; livraison d'environ 1 015 logements entre 2025 et 2027.

FICHE D'IDENTITÉ

Structure sociale de l'OFS : Société anonyme coopérative d'intérêt collectif par action simplifiée à capital variable (SCIC SAS) créée en 2014.

Sociétaires : Habitat Sud Atlantic (OPH), Le COL (Coopérative Hlm) et l'Office 64 de l'Habitat.

« Grâce à l'expérience que nous récoltons à travers les BRS mis en place dans le cadre de la Vente Hlm et pour laquelle la copropriété prend vie immédiatement, un coup d'accélérateur a été mis sur la nécessité de trancher des questions pratiques et opérationnelles. Les opérations dans le neuf vont mener à des problématiques de gestion qui émergeront à l'horizon d'une dizaine d'années, ou a minima dès la livraison. La vente Hlm permet de se les poser tout de suite. »

« Nous commençons à nous rendre compte que, à l'instar de notre fonction de copropriétaire « professionnel » en tant que bailleur social/vendeur Hlm, nous avons un vrai rôle à jouer en notre qualité d'OFS au sein de la copropriété. (OPH agréé OFS Habitat Sud Atlantic) »

POINTS FORTS

- GECOSOL travaille avec les équipes de maîtrise d'ouvrage des différents opérateurs Hlm à la rédaction du règlement de copropriété, à la livraison des parties communes.
- GECOSOL n'assure pas le quittancement des redevances : c'est l'OFS qui en a la charge.
- L'utilisation de GECOSOL permet de limiter les coûts, notamment en cas de superposition des organes de gestion.

AXES D'AMÉLIORATION

- Intégrer concrètement dans l'organisation le rôle de l'OFS en qualité de copropriétaire (rôle aux AG, au CS).
- Intégrer une dimension « copropriété » à la grille de lecture explicative du fonctionnement BRS auprès des ménages.
- Absence de logiciel de gestion approprié pour les copropriétés comprenant des BRS.
- Réflexion en cours sur la valorisation des travaux sur les parties communes dans le calcul du plafond de prix de cession.

POINTS DE VIGILANCE

- La qualification des décisions en AG de copropriétaires dès lors qu'il sera question de transformation de l'immeuble, d'autant plus que l'OFS ne payera ce qu'il pourrait voter, ce qui le place dans une position délicate.
- N'intervient pas sur l'exécution des assurances construction. Le ménage bénéficie des assurances relatives à la construction et il lui revient d'opérer les démarches nécessaires auprès des assurances à l'issue de la GPA si des désordres interviennent. Pas d'accompagnement des ménages par l'OFS sur ce point.
- Pas de clause de rencontre en cas d'impayés de charges de copropriété mais uniquement pour les impayés de redevances.
- Patrimoine pour l'OFS non assuré.

CONTACTS

Julie Garra, responsable des affaires juridiques et générales - Le COL
E-mail : j.garra@le-col.com

Ludmila Salomon, Directrice - Direction Juridique, achat, accession et Maîtrise des Risques - OPH Habitat Sud Atlantic
Téléphone : 05 59 58 40 92 - E-mail : ludmila.salomon@ophsa.fr

En savoir plus : https://www.gecosol.fr/

Concepts clés : OFS, syndic, BRS Opérateur L.255-3 du CCH, BRS Preneur L.255-2 du CCH, vente Hlm en BRS, Copropriété comprenant des logements en BRS, Mandat d'intérêt collectif.

COPROPRIÉTÉ, SYNDIC

KEREDES

Gestion de copropriétés comprenant des logements BRS

APPRÉCIATION DU PROJET

Types d'opérations : Production annuelle de 200 logements BRS par KEREDES Promotion Immobilière (Opérateur) et commercialisation des BRS.

Gestion de la copropriété par KEREDES Gestion Immobilière

- Activité de syndic : 18 000 lots de copropriété en portefeuille - une quinzaine de copropriétés en BRS gérées,
- Activité de gestion locative : 850 logements,
- Activité de transaction immobilière.

FICHE D'IDENTITÉ

Maîtrise d'ouvrage : Keredes Promotion Immobilière - SA coopérative de production Hlm.

Syndic : Keredes Gestion Immobilière - SA coopérative d'intérêt collectif Hlm.

POINTS FORTS

KEREDES Gestion Immobilière incite les promoteurs à consulter les OFS et syndic en amont pour simplifier les montages juridiques et éviter des superpositions d'organes de gestion complexes et recommande aux promoteurs d'optimiser les équipements afin de minimiser les coûts futurs des copropriétaires.

Mandat d'intérêt collectif signé entre le syndic et l'OFS (sur Rennes et St Malo).

KEREDES Gestion Immobilière assure une formation à la copropriété en direction des copropriétaires lors de la première AG (car il a été constaté que le taux de présentéisme y est toujours plus important) : documentation et terminologie.

KEREDES Gestion Immobilière accompagne dans le temps les ménages afin de :

- rappeler l'esprit collectif, essence de la copropriété,
- comprendre le fonctionnement d'une copropriété et la nécessité d'entretenir le patrimoine,
- poursuivre l'accompagnement pédagogique tout au long de la vie de la copropriété pour garantir que les nouveaux copropriétaires comprennent bien leurs responsabilités financières et de gestion.

AXES D'AMÉLIORATION

- Dans une copropriété mixte confrontée à des disparités de revenus, que peut faire l'OFS pour préserver des ménages aux ressources limitées ?
- Outil de gestion de la copropriété non adapté à la particularité de l'OFS (cf. logiciel de syndic et adaptation de la loi de 1965 où il n'y a qu'un seul représentant par lot).
- Suggérer la création d'un label pour les syndics capables de gérer des copropriétés comprenant du BRS.
- Suggérer la mise en place de provisions pour gros travaux dès l'acquisition (évolution de la loi de 1965).
- Suggérer la valorisation dans les plafonds de prix de cession des droits réels, des travaux d'amélioration des parties communes.

POINTS DE VIGILANCE

- L'OFS doit se doter d'une capacité financière d'intervention, notamment dans l'hypothèse où l'immeuble se dégraderait suite à un défaut de surveillance de l'OFS ou un refus « d'entretien des copropriétés » et qu'il n'y aurait d'autre issue que la résiliation de BRS.
- Le principe du fonds de travaux mis en place par la loi ALUR pourrait avoir un % obligatoire plus important pour les copropriétés en BRS afin de constituer un fonds de réserve prévisionnel pour les travaux à venir, faciliter les prises de décisions et mieux appréhender l'impact financier.

> ***« Il ne faut pas négliger le temps employé à la pédagogie dans la gestion des copropriétés mixtes et sociales : il faut expliquer, réexpliquer, etc. Une copropriété naissante avec du BRS est encore plus génératrice de complexité qu'une copropriété déjà existante. L'expérience des syndics Hlm peut être capitalisée pour asseoir les bases d'une bonne gestion de copropriétés comprenant des BRS. »***

CONTACT

Nadine Serrand, Responsable Métier Syndic
E-mail : n.serrand@keredes.coop - Téléphone : 02 23 30 50 50

En savoir plus : https://www.keredes.coop

Concepts clés : OFS, syndic, BRS Opérateur L.255-3 du CCH, BRS Preneur L.255-2 du CCH, vente Hlm en BRS, Copropriété comprenant des logements en BRS, Mandat d'intérêt collectif.

COPROPRIÉTÉ, SYNDIC

LOGEO SEINE

Développer la vente Hlm en BRS et prise en gestion de la copropriété

APPRÉCIATION DU PROJET

Types d'opérations réalisées par la coopérative LOGEO PROMOTION :

Opérations neuves en accession sociale 100 % BRS développées par la coopérative LOGEO PROMOTION : LOGEO SEINE OFS consent un BRS Opérateur à la coopérative LOGEO PROMOTION, opérateur (au sens de l'article L.255-3 du CCH).

En 2025, 6 opérations en cours de commercialisation (maisons individuelles ou logements collectifs) : 86 logements.

Types d'opérations réalisées par LOGEO SEINE OFS :

Opérations réalisées en vente Hlm : en 2019, test de 3 premières opérations proposées à la vente en BRS (art. L.443-7 du CCH) : une dans le centre-ville du Havre (LLI), une en première couronne du Havre (succès commercial) et une en QPV (échec commercial) : LOGEO SEINE OFS consent un BRS directement aux ménages (art. L.255-2 du CCH).

En 2025, 289 logements offerts à la vente Hlm en BRS au sein de 14 résidences dont 10 en copropriétés.

FICHE D'IDENTITÉ

Structure sociale de l'OFS : LOGEO SEINE - Société anonyme d'Hlm à conseil d'administration agréée OFS.

Maîtrise d'ouvrage : LOGEO PROMOTION - Société anonyme coopérative de production de Hlm à conseil d'administration.

Syndic : LOGEO GESTION – Société Anonyme coopérative de production de Hlm à conseil d'administration.

POINTS FORTS

- LOGEO GESTION, syndic interne, prend en gestion les copropriétés issues de la vente Hlm ; il relit l'ensemble des règlements de copropriété avant leur régularisation et assiste à la livraison des parties communes.
- LOGEO GESTION en tant que syndic coopératif et responsable, porte une attention forte sur l'accompagnement des copropriétaires.
- Les commerciaux sont internes à l'organisation. Ils sont formés pour avoir un discours pédagogique envers les ménages. La commercialisation n'est externalisée que de façon très ponctuelle.
- LOGEO SEINE OFS a fait le choix de quittancer les redevances foncières afin de sécuriser ses ressources financières et par souci de simplification ; pour cela, il mobilise les compétences de LOGEO SEINE.
- Dans le cadre de la vente Hlm en BRS, LOGEO SEINE OFS n'insère pas d'état des lieux d'entrée dans le contrat afin que les ménages, devenus copropriétaires, se sentent comme tels et non comme des locataires.
- Une « clause de rencontre » en cas de défaillance de paiement des charges ou toute somme liée à l'occupation a été prévue dans le contrat pour faciliter leur recouvrement.

QUESTIONNEMENTS

- Difficulté d'intégrer l'OFS dans le logiciel de gestion de la copropriété.
- Organisation de la structure LOGEO SEINE OFS à terme pour mener ses missions d'agrément des preneurs, gestion des baux, quittancement de la redevance, gestion des impayés et contentieux, contrôle annuel de l'usage du logement en tant que résidence principale, revente de logements, etc. LOGEO SEINE OFS a fait l'expérience d'une revente. Elle a été ressentie comme lourde à gérer d'un point de vue administratif. Cette situation a généré des questionnements sur les pratiques de l'OFS notamment quant à l'accompagnement de l'accédant ; LOGEO SEINE a depuis obtenu la carte professionnelle « Transaction ».

POINTS DE VIGILANCE

- Si l'OFS ne dispose pas d'un droit d'accès à l'immeuble, ses casquettes « opérateur » ou « syndic » lui permettent d'accéder à l'immeuble en cas de besoin.
- L'OFS a décidé de ne pas assister à la livraison des parties communes de l'immeuble.
- L'OFS ne fait pas assurer ses immeubles donnés à bail.
- Du fait de la mise à jour régulière des BRS, plusieurs générations de baux sont en cours, avec par exemple des modalités d'indexation en cas de revente différentes.

> *« Notre multi-casquette nous permet d'être un peu partout, tout le temps… Nos divers points d'entrées dans la copropriété nous permettent d'avoir un regard global et régulier sur l'immeuble. »*

CONTACTS

Céline Priem, Directrice déléguée LOGEO Promotion
Celine.priem@logeo.fr

Maxime Peyrefitte, directeur délégué LOGEO GESTION
maxime.peyrefitte@logeo.fr

En savoir plus : https://www.logeo.fr/
Concepts clés : OFS, syndic, BRS Opérateur L.255-3 du CCH, BRS Preneur L.255-2 du CCH, vente Hlm en BRS, Copropriété comprenant des logements en BRS

COPROPRIÉTÉ, SYNDIC

SEQENS / SEQENS ACCESSION

Développer la vente Hlm en BRS et prise en gestion de la copropriété

APPRÉCIATION DU PROJET

Maîtrise d'ouvrage : SEQENS ACCESSION (schéma BRS Opérateur au profit de SEQENS ACCESSION), SCCV (schéma BRS Opérateur au profit de la SCCV dont est membre SEQENS ACCESSION), ou sans maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la vente Hlm sur le fondement d'un BRS Preneur (article L.255-2 du CCH) par SEQENS OFS.

Types d'opérations :
BRS Opérateur (article L.255-3 du CCH) : 2 opérations déjà livrées et 200 logements livrés en 2026 (120 logements) ; opérations mixtes.

BRS Preneur (article L.255-2 du CCH) : 2 programmes de logements intermédiaires mis en commercialisation BRS en accord avec les communes ; les logements sont vendus en pleine propriété lorsque le ménage occupant dépasse les plafonds de ressource du BRS.

Syndic : Issyndic, le syndic de Seqens est systématiquement syndic dans les copropriétés issues de la vente Hlm en BRS ; une consultation de syndics est réalisée avec une préférence pour les syndics de proximité concernant les copropriétés neuves en BRS.

FICHE D'IDENTITÉ

SEQENS ACCESSION : dans le cadre d'un BRS Opérateur, la coopérative SEQENS ACCESSION membre de la Coopérative Foncière Francilienne est opérateur au sens de l'article L.255-3 du CCH.

SEQENS OFS : l'ESH SEQENS est agréée OFS depuis Février 2020.
- SEQENS OFS consent un BRS Opérateur à SEQENS Accession, sa filiale d'accession sociale.
- SEQENS OFS consent un BRS directement aux ménages dans le cadre de la vente Hlm (L.443-7 CCH).

ISSYNDIC : SEQENS peut être syndic dans les opérations dans lesquelles l'ESH intervient comme OFS mais cela n'est pas systématique. En revanche, ISSYNDIC est systématiquement syndic des copropriétés issues de la vente Hlm de SEQENS, dont la vente Hlm en BRS.

POINTS FORTS

- SEQENS porte une vigilance particulière au parcours de ses locataires compte tenu de son expérience en matière de vente Hlm (mission d'intérêt général de sécurisation et d'information).
- Le régime de la vente Hlm en BRS oblige SEQENS OFS à délivrer des informations complémentaires aux ménages qui vont intégrer la copropriété.
- Le régime de la vente Hlm permet à SEQENS d'être syndic de droit.
- Les compétences de maîtrise d'ouvrage de SEQENS ACCESSION sont mises au service du montage et de la copropriété. La coopérative accompagne les accédants dans leurs nouveaux statuts de copropriétaires.
- Les compétences de quittancement de SEQENS sont mises au service de l'OFS concernant le quittancement de la redevance.
- SEQENS OFS dispose d'une trésorerie qui permettrait, dans des situations très particulières, d'indemniser un ménage défaillant dans le paiement de ses charges, dans le cadre de la résiliation d'un BRS. L'OFS interviendrait alors pour préserver la pérennité de la copropriété.

AXES D'AMÉLIORATION

- Le développement d'un ERP (Enterprise resource planning) propre devient nécessaire.
- Réflexions sur l'organisation et la montée en compétences des équipes en interne.
- Réflexions sur la désignation systématique de SEQENS syndic dans une copropriété où SEQENS est présent en qualité d'OFS.

> ***« Le positionnement de l'OFS doit permettre aux ménages preneurs à BRS de prendre la mesure de leur responsabilité et se sentir pleinement investis dans la copropriété. Ils ne sont pas des copropriétaires de seconde catégorie. »***

POINTS DE VIGILANCE

- Dans les opérations neuves, la responsabilité de l'acculturation des ménages à la copropriété repose sur les commercialisateurs de SEQENS et les notaires.
- Multiplicité de casquettes sur une opération (bailleur social, opérateur d'accession sociale, associé de SCCV, syndic, OFS) qui nécessite un positionnement clair du rôle des équipes en interne et une attention particulière en cas de conflit d'intérêts. Certaines situations peuvent s'avérer particulièrement délicates lorsque l'OLS est OFS et SEQENS Accession membre de la SCCV Opérateur (ex : émettre un avis en tant qu'OFS au sein du SDC sur des actions à mener contre la SCCV maître d'ouvrage).
- SEQENS ne valorise pas à ce jour les travaux sur les parties communes dans le prix de cession des droits réels.
- Le vote de l'OFS en AG peut être délicat pour l'OFS car il peut être amené à imposer des travaux qu'il ne financera pas, d'autant plus dans une copropriété 100 % BRS où sa décision est alors imposée à l'ensemble des copropriétaires.

CONTACTS

Virginie Millet, Directrice des Ventes - Seqens
Virginie.millet@seqens.fr

Sophie Monmejean, directrice syndic social « Issyndic »
Sophie.monmejean@seqens.fr

En savoir plus : https://www.seqens.fr/
Concepts clés : OFS, syndic, BRS Opérateur L.255-3 du CCH, BRS Preneur L.255-2 du CCH, vente Hlm en BRS, Copropriété comprenant des logements en BRS.

LA COLLECTION DES CAHIERS, TOUTE L'EXPERTISE DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

DERNIÈRES PARUTIONS

COLLECTION REPÈRES

N° 141 - MAÎTRISE D'OUVRAGE, AMÉNAGEMENT ET URBANISME
Les géothermies : opportunités et REX pour le parc social *(novembre 2024)*

N° 142 - POLITIQUES SOCIALES
Aller vers une approche globale du vieillissement des locataires Hlm *(janvier 2025)*

N° 143 - MAÎTRISE D'OUVRAGE, AMÉNAGEMENT ET URBANISME
Intelligence artificielle et logement social *(février 2025)*

N° 144 - ÉNERGIE ET ENVIRONNEMENT
Réseaux de chaleur urbains : quels potentiels pour les territoires ? *(février 2025)*

N° 145 - POLITIQUES SOCIALES
Le logement des jeunes : analyse des besoins et réponses apportées dans le parc social *(février 2025)*

N° 146 - QUALITÉ DE SERVICE
Accompagner les demandes de mutation des locataires : pratiques et recommandations *(décembre 2024)*

N° 147 - DROIT ET FISCALITÉ
Réaliser une opération immobilière mixte : partenariats entre organismes Hlm et opérateurs privés *(avril 2025)*

N° 148 - POLITIQUES SOCIALES
L'habitat inclusif en logement social *(avril 2025)*

N° 149 - ÉNERGIE ET ENVIRONNEMENT
Gestion des déchets de chantier et REP PMCB *(avril 2025)*

N° 150 - MAÎTRISE D'OUVRAGE, AMÉNAGEMENT ET URBANISME
Construire l'acceptabilité sociale des projets Hlm : enjeux et bonnes pratiques *(mai 2025)*

N° 151 - POLITIQUES SOCIALES
Hébergement et logement accompagné : panorama de l'offre et rôle des organismes Hlm *(juin 2025)*

COLLECTION PANORAMAS

N° 07 - ÉDITION 2020
Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

N° 08 - ÉDITION 2021
Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

N° 09 - ÉDITION 2022
Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

N° 10 - ÉDITION 2023
Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

N° 11 - POLITIQUES SOCIALES
Réalisations candidates au concours « Hlm, partenaires des âgés » 2021

N° 12 - ÉDITION 2024
Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

N° 13 - RECHERCHE ET INNOVATION
Synthèse thématique du Panorama de la recherche sur l'habitat et le logement Éditions 2023 et 2024 *(juin 2024)*

N° 14 - POLITIQUES URBAINES ET SOCIALES
Contributions du Mouvement Hlm aux politiques locales de l'habitat *(juillet 2024)*

N° 15 - ÉDITION 2025
Panorama de la recherche sur l'habitat et le logement *(septembre 2024)*

N° 16 - RECHERCHE ET INNOVATION
70 ans de chiffrages des besoins en logements : trajectoire d'un indicateur controversé de la politique du logement en France *(septembre 2024)*

COLLECTION ACTES

N° 24
Quoi de neuf acteurs ? La journée d'actualité du Réseau des acteurs de l'habitat *(Journée d'étude du 20 mars 2019)*

N° 25
Quoi de neuf chercheurs ? La vente de logements sociaux à l'épreuve de la recherche *(Journée d'étude du 28 novembre 2019)*

N° 26
Quoi de neuf acteur(s) ? Les Webinaires d'actualité du Réseau des acteurs de l'habitat *(18 novembre et 8 décembre 2020)*

N° 27
Réinventer la communication institutionnelle : le rapport d'activités à l'heure des vidéos et podcasts *(Webinaires du 8 avril 2021)*

N° 28
Être voisin(s). Espaces résidentiels et liens sociaux, aujourd'hui *(Paris, 27 et 28 octobre 2021)*

N° 29
Quoi de neuf, chercheurs ? Les défis d'un foncier et d'un logement abordables *(Paris, 1er décembre 2021)*

N° 30
Faire avec les habitants : des collaborations renouvelées dans l'habitat social *(Paris, 2 juin 2022)*

N° 31
Votre communication est-elle vraiment accessible à toutes et à tous ? *(Paris, 5 décembre 2022)*

N° 32
Ensemble, relevons les défis du logement dans les petites villes *(Barentin, 6 décembre 2023)*

Pour commander des Cahiers, se rendre sur l'espace « BOUTIQUE » du site www.union-habitat.org

L'ensemble des Cahiers est disponible en PDF sur http://ressourceshlm.union-habitat.org, après identification de l'utilisateur.

N°

152

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, l'habitat en Mouvement

UNION NATIONALE
DES FÉDÉRATIONS D'ORGANISMES HLM
14, rue Lord-Byron - 75384 Paris Cedex 08
01 40 75 78 00 - www.union-habitat.org