

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2008

MODERNISATION DE L'ÉCONOMIE - (n° 842)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 515

présenté par
MM. Warsmann et Charié

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 44, insérer l'article suivant :**

Après le troisième alinéa de l'article 35 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité prévue à l'article 25. Cette décision exige l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever, et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité prévue à l'article 25. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Afin d'apporter un élément de réponse à la pénurie foncière dans les agglomérations, il est proposé de simplifier et d'assouplir les dispositions relatives à la surélévation des immeubles.

En l'état actuel du droit, les copropriétaires peuvent décider de surélever le bâtiment à l'unanimité. Lorsque le droit de surélever le bâtiment est confié par les copropriétaires à un tiers, la décision est alors prise à la majorité qualifiée des deux tiers des voix et de la moitié des copropriétaires (majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis). Il est toutefois exigé que cette décision recueille dans le même temps l'avis unanime des copropriétaires situés au dernier étage du bâtiment. Ces dispositions imposent des conditions de décision très lourdes et contraignantes, qui ne sont pas favorables à la réalisation d'opérations de surélévation.

Pour permettre aux copropriétés de procéder plus aisément à des surélévations, le présent amendement prévoit que la décision d'aliénation des droits de surélévation pourra être décidée à la majorité simple des copropriétaires (majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

Toutefois, la disposition doit permettre de concilier le respect du droit de propriété (qui est constitutionnellement protégé) et l'intérêt général que représente la construction d'étages supplémentaires dans des collectivités territoriales touchées par une pénurie d'offre de logements.

C'est pourquoi l'amendement prévoit de n'appliquer la condition de majorité simple qu'aux immeubles situés sur le territoire de collectivités qui, dans le cadre d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme, ont établi par une délibération de leur assemblée délibérante un périmètre au sein duquel le droit de préemption urbain peut être exercé. Le périmètre du droit de préemption urbain permet en effet de délimiter avec précision les zones urbaines dans lesquelles la tension foncière justifie qu'une atteinte limitée et proportionnée puisse être apportée aux droits des copropriétaires, étant précisé que le droit de surélévation fait l'objet d'une propriété indivise entre les copropriétaires.

Enfin, l'amendement précise que l'accord unanime des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever est requis, comme le prévoit actuellement le deuxième alinéa de l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965.