

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 1329

présenté par
M. Caresche

ARTICLE 34

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« IV. – Les règlements de copropriété existants dont tout ou partie des lots relèvent de la convention d'usufruit visée à l'article L. 253-1 du code de la construction et de l'habitation doivent, conformément au f du II de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, être mis en conformité avec la présente loi dans un délai d'un an à compter de sa publication au Journal officiel. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Depuis près de 10 ans, l'usufruit locatif social (ULS) apporte une solution financière qui a déjà permis aux bailleurs sociaux de réussir la mixité sociale en réalisant, dans les zones les plus tendues, plusieurs milliers de logements sans recours à leurs fonds propres ni aux financements publics. Il met en présence des bailleurs sociaux usufruitiers de logements pendant 15 ans au moins et des ménages nus propriétaires.

La loi ENL a organisé aux articles L. 253-1 à 8 du Code de la Construction et de l'Habitation la concertation nécessaire entre le bailleur, le locataire et le nu-propriétaire en fin d'usufruit.

Pour lever les difficultés techniques rencontrées par les opérateurs, il convient aujourd'hui d'apporter quelques ajustements au droit de la copropriété, tel qu'il résulte de la loi du 10 juillet 1965, pour y intégrer le rôle prépondérant joué par les bailleurs sociaux dans les immeubles soumis partiellement ou en totalité au schéma d'ULS.

Ainsi l'alinéa 3 du I de l'amendement définit le principe selon lequel la convention d'usufruit précise la répartition des dépenses de l'immeuble entre nu-propriétaire et usufruitier.

L'alinéa 4 du I envisage le cas où l'usufruit porte seulement sur une partie des lots d'une copropriété. Ainsi l'usufruitier est de droit le mandataire commun visé par la loi. Il bénéficie d'une délégation de vote pour prendre les décisions relatives aux actes courants et dont il assume seul la charge financière au titre de la convention d'usufruit, tandis qu'il doit obtenir un mandat exprès du nu-proprétaire pour les autres décisions.

L'alinéa 5 du I envisage quant à lui le cas où l'usufruit porte sur la totalité des lots d'une copropriété.

Le II du présent amendement modifie le 2° du II de l'article 34 afin que les articles visés soient également applicables aux locataires et non aux seuls occupants ; la référence faite au bail conclu en application de l'article L. 253-1 étant par ailleurs remplacée par une référence à la convention d'usufruit, afin de mettre en harmonie la lettre et l'esprit du texte.

Le III du présent amendement ajoute un IV à l'article 34 qui précise que les copropriétés existantes devront mettre leur règlement en conformité avec ces nouvelles dispositions dans l'année qui suivra leur publication au Journal officiel, si elles comprennent des logements en ULS.