

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 janvier 2014

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1670)

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

Adopté

AMENDEMENT

N° 634

présenté par
Mme Dessus et M. Brottes

ARTICLE 27

Compléter cet article par les quatre alinéas suivants :

« V. – Pour les copropriétés telles que définies à l'article L. 321-1 du code du tourisme construites à partir du 1^{er} juillet 2014, les parties communes ne peuvent faire l'objet d'un lot distinct vendu à un copropriétaire.

« Dans les copropriétés existantes où les parties communes faisant l'objet d'un lot distinct propriété d'un copropriétaire seraient non entretenues, entraînant un déclassement de la résidence ou l'impossibilité de la commercialiser en offrant l'intégralité des prestations collectives initialement prévue lors de la vente des logements aux copropriétaires, l'assemblée générale peut saisir le tribunal de grande instance afin qu'il prononce un état de carence.

« Les parties communes sont dès lors confiées au syndicat des copropriétaires. Le propriétaire des parties communes reste redevable des charges engagées par le syndicat des copropriétaires pour leur entretien.

« Les parties communes abandonnées redeviennent la propriété du syndicat des copropriétaires, qui ne peut les céder dans le cadre d'un lot distinct. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le propriétaire des parties communes d'une résidence de tourisme, si elles constituent un lot distinct, est, dans l'état actuel du droit positif, en situation d'imposer aux copropriétaires des autres lots de la résidence un gestionnaire des lieux, le cas échéant défaillant, ou de faire obstacle à un autre choix de gestion des copropriétaires, et plus largement de faire obstacle au bon usage des lieux et à leur commercialisation. Ceci peut avoir des conséquences pécuniaires lourdes, parfois dramatiques, sur les petits investisseurs concernés.

Cette situation est l'une des difficultés rencontrées par de nombreux copropriétaires en résidence de tourisme, à laquelle le législateur peut apporter une solution, en même temps qu'il en prévient la survenance pour l'avenir. Tel est l'objet des présentes dispositions.