

ASSEMBLÉE NATIONALE

19 juillet 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1179)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE587

présenté par

Mme Abeille, Mme Allain, Mme Bonneton, M. de Rugy et M. Alauzet

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 7, insérer l'article suivant:

Au titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation, il est inséré la division et l'intitulé suivants :

« Chapitre IV - Permis de diviser

« *Art. L. 634-1.* - Toute division par lots et mise en copropriété d'un immeuble comprenant au moins cinq locaux à usage d'habitation doit faire l'objet d'un permis de diviser. Cette autorisation pourra être étendue à des immeubles de taille différente si le plan local d'urbanisme le stipule.

Celui-ci est subordonné :

a) des engagements garantissant la pérennité des situations d'occupation locative existantes, ainsi qu'à des dispositions garantissant la contribution, à moyen terme, des logements à une diversité d'offre et à la mixité sociale,

b) à la réalisation de mises aux normes techniques et environnementales définies par décret, dès lors que leur réalisation mérite d'être entreprise de manière coordonnée et cohérente avant la mise en copropriété. »

« *Art. L 634-2.* - Le permis de mise en copropriété est instruit et délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par un décret en Conseil d'État. Il est instruit et délivré par le maire au nom de la commune, après avoir été soumis pour avis au Préfet. Il ne devient exécutoire que quinze jours après sa signification au Préfet.

« Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer cette compétence qui est alors exercée par le président de l'établissement public au nom de l'établissement. Cette délégation de pouvoir doit être confirmée dans les mêmes formes après chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'établissement public.

« Pour l'instruction des documents visés au présent chapitre, le maire ou, s'il est compétent, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer sa signature aux agents chargés de l'instruction des demandes. »

« *Art L 634-3.* - Toute demande de permis de mise en copropriété est déposée à la Mairie de la commune dans laquelle se situe le bien. Dans les cas où la commune a délégué ses compétences à un établissement public de coopération intercommunale, le maire conserve un exemplaire de la demande et transmet les autres exemplaires au président de l'établissement public compétent dans la semaine qui suit le dépôt. »

« *Art L 634-4.* - Toute personne souhaitant obtenir un permis de mise en copropriété doit assortir sa demande :

a) d'un dossier présentant l'état de l'immeuble au regard de normes techniques et environnementales définies par décret

b) d'un dossier locatif, faisant état des situations d'occupation locative, des contrats de location des logements loués, et des garanties nécessaires pour assurer, dans un intérêt social, le maintien des occupations sans qu'il soit affecté par les modifications de propriété ou des règles de congédiement qu'entraîne le passage en copropriété. Ce dossier d'occupation indiquera également les projets d'acquisition ou promesses de vente conclues avec les occupants, ainsi que leurs conditions.

Il rendra compte du respect à l'égard des occupants et de leurs associations représentatives des phases d'information préalable. »

« *Art. L 634-5.* L'autorité compétente refuse de délivrer le permis de mise en copropriété :

- si l'immeuble ne répond pas à des normes techniques et environnementales,

- si les phases d'information et de négociations d'accords collectifs d'immeuble n'ont pas été respectées,

- si les garanties ne sont pas suffisantes en ce qui concerne les conventions prévoyant le maintien sur place des locataires, ou la contribution de l'immeuble à moyen terme à la diversité d'offre et à la mixité sociale. »

« *Art. L 634-6.* - Un décret détermine les modalités d'application du présent chapitre. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La pratique des ventes à la découpe est un problème récurrent, notamment en zone urbaine tendue, et apparaît comme le symbole d'une financiarisation du marché immobilier.

Pour limiter cette spéculation immobilière dont les effets sociaux sont souvent dramatiques pour les plus modestes, il est proposé de créer un permis de diviser, qui freinerait les opérations immobilières purement spéculatives.