

ASSEMBLÉE NATIONALE

5 septembre 2013

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

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 283 (2ème Rect)

présenté par

M. Carpentier, M. Braillard, M. Chalus, M. Charasse, Mme Dubié, M. Falorni, M. Giacobbi,
Mme Girardin, M. Giraud, M. Krabal, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et
M. Tourret

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 46 QUINQUIES, insérer l'article suivant:**

I. – Après l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux articles L. 111-6-1-1 et L. 111-6-1-2 ainsi rédigés :

« *Art. L. 111-6-1-1.* – La division en propriété ou en location d'un immeuble destiné à l'habitation ne peut être réalisée qu'après autorisation délivrée par le maire de la commune de situation de l'immeuble.

« Le maire refuse l'autorisation à chaque fois que la division contrevient aux dispositions de l'article L. 111-6-1.

« Le maire peut refuser ou soumettre à conditions la division par appartements d'un immeuble d'habitation susceptible de porter atteinte au droit à un logement décent, à la sécurité des occupants, à la salubrité publique ou de compromettre l'effectivité des règles d'un plan local d'urbanisme approuvé en matière d'affectation autorisée et de stationnement des véhicules.

« Lorsque les opérations de division définies au présent article requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division après que l'autorité compétente a recueilli l'accord du maire de la commune.

« Toutefois, lorsque l'aménagement intérieur d'un immeuble d'habitation ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme indique qu'une autorisation complémentaire au titre du présent article doit être obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant toute vente ou location. »

« Art. L. 111-6-1-2. – La demande de division prévue à l'article L. 111-6-1-1 est adressée au maire de la commune dans les formes fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

« Le maire notifie sa décision dans le mois de la réception de la demande. Le défaut de réponse dans le délai d'un mois vaut autorisation de division. ».

II. – Le cinquième alinéa du même article L. 111-6-1 est complété par les mots : « ou sans l'autorisation préalable prévue à l'article L. 111-6-1-1. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement propose de permettre au maire de s'opposer à des divisions en propriété ou en location d'immeubles d'habitation qui méconnaîtraient ces dispositions, les règles de sécurité ou de salubrité publique, ou seraient inadaptées au regard de l'insuffisance des équipements collectifs ou des possibilités de stationnement à proximité de l'immeuble.

Observable en particulier dans les grandes agglomérations, le développement de l'habitat indigne est préoccupant.

Ce phénomène est alimenté à la fois par le manque de logement dans les zones dites « tendues » et par des logiques de « marchands de sommeil » qui n'hésitent pas à louer comme résidence principale des garages, caves ou greniers.

Ce phénomène est également aggravé par certains propriétaires qui divisent à peu de frais des pavillons et louant toutes les surfaces disponibles engendrant un processus de sur-occupation et de filières locatives indécates.

Ces divisions en propriété ou en location des immeubles d'habitation ne font aujourd'hui l'objet d'aucun contrôle préalable à leur réalisation, seules existent des sanctions pénales a posteriori lorsque ces divisions méconnaissent certaines dispositions du code de la construction et de l'habitation.

Cet état du droit aboutit à la création de logements ne répondant pas aux caractéristiques d'un logement décent telles que définies par le décret 2002-120 du 31 janvier 2002.

La loi laisse aujourd'hui le soin aux propriétaires et occupants de régler le problème de la mise en conformité du logement aux normes d'un logement décent, le cas échéant devant un juge.

Or, les tensions sur le marché immobilier sont telles que la situation de certains occupants rend très difficile la mise en œuvre des sanctions prévues par les textes et l'effectivité du droit à un logement décent qui constitue pourtant un objectif de valeur constitutionnelle.

C'est ainsi qu'il est apparu nécessaire de créer un contrôle a priori des divisions d'immeubles d'habitation en les soumettant à une autorisation préalable du maire de la commune où est sis l'immeuble.

Le présent amendement modifie la sous-section 2 relative aux règles générales de division, de la section 2, du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} de la partie législative du code de la construction et de l'habitation.

Cette sous-section prévoit aujourd'hui trois types de division d'immeubles d'habitation qui sont interdites.