

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

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

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 957

présenté par
M. Caresche

ARTICLE 34

Rédiger ainsi les alinéas 24 à 27 :

« *Art. L. 253-1-1. – I. –* La convention d'usufruit précise la répartition des dépenses de l'immeuble entre nu-propiétaire et usufruitier. L'usufruitier peut seul se voir réclamer le paiement des charges de copropriété correspondant aux dépenses qui lui incombent au titre de la convention et il en supporte seul la charge définitive. Les garanties prévues aux articles 19 et 19-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne peuvent, au titre des charges supportées par l'usufruitier, porter sur la nue-propiété.

« II. – Si la convention d'usufruit porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, l'usufruitier est, de droit, le mandataire commun prévu au troisième alinéa de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Il bénéficie d'une délégation de vote pour prendre les décisions visées aux articles 24, 25 à l'exclusion du n, et au c de l'article 26 de cette loi et dont, au titre de la convention d'usufruit, il assume seul la charge financière définitive. Il doit obtenir un mandat exprès pour les autres décisions. Par dérogation au troisième alinéa du I de l'article 22 de cette même loi, il peut recevoir plus de trois délégations de vote des nus-propiétaires.

« Si la convention d'usufruit porte sur l'intégralité des lots d'une copropriété, l'usufruitier prend seul les décisions visées aux articles 24, 25 à l'exclusion des c et n et au c de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et dont, au titre de la convention d'usufruit, il assume seul la charge financière définitive. Il en informe les nus-propiétaires à la prochaine assemblée générale. Ces décisions ne peuvent engager le syndicat au-delà de l'extinction de l'usufruit, sauf si elles ont été ratifiées par une assemblée générale composée des seuls nus-propiétaires.

« III. – La convention d'usufruit précise la répartition des charges à son expiration, le sort des avances et provisions appelées pendant la durée de la convention ainsi que les régularisations de charges intervenant après l'extinction de l'usufruit. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires. ».

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-propriétaire 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.