

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 janvier 2014

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

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 753

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 34

I. – Substituer aux deux dernières phrases du troisième alinéa de l'alinéa 22, la phrase suivante :

« L'usufruitier supporte seul, pendant la durée de la convention, le paiement des provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui lui incombent au titre de la convention. »

II. – En conséquence, au même alinéa, substituer aux quatrième et cinquième alinéas l'alinéa suivant :

« II. – Par dérogation à l'article 23 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 précitée, 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 second alinéa du même article. Il bénéficie d'une délégation de vote pour prendre les décisions mentionnées aux articles 24 et 25 et au c de l'article 26 de cette même 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 ladite loi, il peut recevoir plus de trois délégations de vote des nus-proprétaires. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'amendement vise à modifier un certain nombre de dispositions votées en première lecture qui posent problème sur le plan constitutionnel.

D'une part, les modifications apportées en première lecture restreignent les droits du syndicat des copropriétaires et ne sont pas justifiables par un intérêt général. Ainsi il n'est pas acceptable de limiter la garantie dont bénéficie le syndicat en ne la faisant porter que sur l'usufruit et ce, en raison d'une convention conclue entre un copropriétaire et une personne morale qui ne doit avoir de

conséquences que pour les deux parties. Un usufruit, qui est seulement un droit réel, a en effet moins de valeur qu'un lot de copropriété.

D'autre part, il n'est pas non plus justifiable d'imposer une mise à jour de tous les règlements de copropriété. En effet ceux-ci n'ont pas à connaître des contrats d'usufruit portant sur certains lots et qui ne concernent que les cocontractants.

Enfin la disposition visant à conférer tous les pouvoirs à l'usufruitier en cas d'usufruit portant sur tous les lots sans préciser ni le rôle du syndic ni les modalités de tenue des assemblées générales n'est pas satisfaisante : l'assemblée générale ne cesse pas d'exister du fait de l'usufruit et le représentant légal du syndicat est toujours le syndic.