

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 décembre 2021

RELATIF À LA DIFFÉRENCIATION, LA DÉCENTRALISATION, LA DÉCONCENTRATION
ET PORTANT DIVERSES MESURES DE SIMPLIFICATION DE L'ACTION PUBLIQUE
LOCALE - (N° 4721)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 2015

présenté par

Mme Sage, M. El Guerrab, M. Ledoux, Mme Magnier et M. Herth

ARTICLE 28

I. – Après l'alinéa 1, insérer les deux alinéas suivants :

« 1° A L'article L. 381-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'il est réalisé par un organisme de foncier solidaire défini à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, le tiers-financement est caractérisé par l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux de rénovation de bâtiment dont la finalité principale est la poursuite des objectifs fixés par l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie de paiement échelonnés, réguliers et limités dans le temps. »

II. – En conséquence, après l'alinéa 18, insérer les deux alinéas suivants :

« I *ter.* – Après le même article □L. 329-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article □L. 329-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 329-2. □–□Les organismes de foncier solidaire peuvent également avoir pour objet de réaliser des opérations □de rénovation de bâtiments et de financement de ces opérations conformément aux objectifs de □l'article □L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation et dans les conditions de l'article □L. 381-1 du même code. »

III. – En conséquence, compléter cet article par les huit alinéas suivants :

« III. – Le dernier alinéa du 3 □*bis* de l'article □L. 511-6 du code monétaire et financier est complété par les mots : « ou qui ont un foncier solidaire prévu à l'article □L. 329-1 du code de l'urbanisme ».

« IV. – Après l'article 26-4 dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 26-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. 26-4-1.* – L'assemblée générale peut, à la majorité absolue des copropriétaires concernés, voter le contrat de tiers-financement proposé par un organisme de foncier solidaire comprenant une offre de service de financement et d'offre technique de rénovation de bâtiments conformément à l'article L. 381-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Le contrat de tiers-financement conclu conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation, a pour contrepartie des paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps.

« Par dérogation à l'article 16-1 la contrepartie peut également consister sur décision distincte de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 26, pour tout ou partie du prix, en une cession de partie commune ou de droits accessoires à celle-ci. Cette dernière modalité de paiement peut être décidée, à la majorité de l'article 26, postérieurement à la conclusion du contrat, en accord entre le tiers-financeur et le syndicat des copropriétaires.

« La contrepartie au contrat de tiers-financement doit dans tous les cas être répartie entre les copropriétaires dans les lots desquels figurent les parties communes rénovées et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

« Si le contrat de tiers-financement comportent des travaux relatifs à des éléments d'équipements alors le prix dû en contrepartie de la prestation relative à ceux-ci doit être réparti entre les copropriétaires des lots qui en ont une utilité objective selon la quote-part de charge définie par le règlement de copropriété en conformité avec l'article 10 de la présente loi.

« En cas de travaux sur partie privative le coût n'est affecté qu'aux copropriétaire qui en bénéficient. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet article propose de créer un contrat global de rénovation destinée à accompagner les copropriétés par une offre technique et financière gérée au niveau de la copropriété et non pas des seuls copropriétaires. Cette démarche innovante, qui répond aux objectifs du Gouvernement, s'appuierait sur l'expertise des organismes de foncier solidaire, organismes à but non lucratif. Pour faciliter la mise en place de ce contrat, cet amendement□ :

- Élargit l'objet des OFS à la rénovation des copropriétés
- Leur permet d'être tiers-financeurs
- Adapte les conditions de majorité à obtenir lorsque l'assemblée générale des copropriétaires devra se prononcer sur ce contrat global de copropriétés.

Cet amendement a été travaillé avec l'Union sociale pour l'Habitat.