

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 janvier 2009

LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION - (n° 1207)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 252

présenté par
M. Daubresse

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 9, insérer l'article suivant :

L'article L. 253-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Dans cette convention, l'usufruitier s'engage à assumer pendant la durée de l'usufruit toutes les dépenses de réparation ou d'entretien du bien, y compris celles figurant à l'article 606 du code civil. Il supporte les charges de copropriété et peut seul s'en voir réclamer le paiement.

« Lorsque l'usufruit porte sur l'intégralité des lots d'une copropriété, l'usufruitier prend seul, sans convocation de l'assemblée générale, les décisions relevant des articles 24 et 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« Lorsque l'usufruit porte sur une partie des lots d'une copropriété, l'usufruitier est, de droit, le mandataire commun mentionné au dernier alinéa de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée pour les décisions relevant des articles 24 et 25 de cette loi. Les dispositions du troisième alinéa de l'article 22 de cette même loi ne s'appliquent pas à ce mandat légal. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à faciliter la mise en œuvre du schéma d'usufruit locatif social dans le cas de programmes mixtes intégrant à la fois des logements en accession et des logements locatifs au sein d'une même copropriété. Dans les zones urbaines denses il est souvent nécessaire en pratique de mettre en œuvre l'objectif de mixité dans de petites copropriétés avec une majorité de propriétaires occupants.

La loi du 10 juillet 1965 n'est pas adaptée à l'usufruit locatif au sens de l'article 253-1 du code de la construction et de l'habitation. L'article 22 troisième alinéa interdit en pratique à l'usufruitier-bailleur personne morale de disposer du mandat de plus de 3 copropriétaires alors même qu'il s'est engagé à maintenir les logements concernés (en général 10 à 30) en parfait état d'entretien détaillé contractuellement, pendant et à l'issue de la période d'usufruit.

Dans l'état actuel du Droit, il est nécessaire de prévoir des dispositions particulières dans chaque règlement de copropriété pour rendre opposables les décisions du bailleur-usufruitier aux autres copropriétaires. Cela a pour effet d'interdire la mise en place de l'usufruit locatif sur une partie des lots de la copropriété dès lors que le règlement de copropriété est déjà en place comme des programmes neufs partiellement commercialisés ou des programmes existants.