

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 3065

présenté par
M. Vuilletet

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 59, insérer l'article suivant:**

Après l'article L. 255-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 255-7-1 ainsi rédigé :

« *Art. 255-7-1.* – Pour l'application des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété des immeubles bâtis, la signature d'un bail réel solidaire est assimilée à une mutation et le preneur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur, sous réserve des dispositions suivantes :

- le preneur dispose du droit de vote pour toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires à l'exception de décisions prises en vertu des articles 25 *d* et *n* et 26 *a* et *b* de la loi susnommée, ou de décisions concernant la modification du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne les spécificités du bail réel solidaire. Le bailleur exerce également les actions qui ont pour objet de contester les décisions pour lesquelles il dispose du droit de vote. Aucune charge ne pourra être appelée auprès du bailleur y compris pour des frais afférents aux décisions prises par lui ou pour son compte ;

- chacune des deux parties peut assister à l'assemblée générale des copropriétaires et y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles elle ne dispose pas du droit de vote. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le dispositif du bail réel solidaire, introduit par l'ordonnance du 20 juillet 2016 dans les articles L. 255-1 à L. 255-19 du code de la construction et de l'habitation introduit un nouveau dispositif d'accession sociale à la propriété par une dissociation pérenne entre le foncier, détenu par un

organisme de foncier solidaire agréé à cet effet par l'État, et le bâti, acquis par un particulier souhaitant en faire sa résidence principale.

Cet amendement vise à clarifier la situation du Preneur à bail et de l'Organisme de foncier solidaire au regard des décisions à prendre par l'assemblée générale des copropriétaires lorsque le logement faisant l'objet du bail est situé dans une copropriété. Le Preneur se voit reconnaître la capacité à participer à toutes les décisions qui n'entraînent pas une modification substantielle de la copropriété (extension, cession de droits...) pouvant altérer le droit de propriété de l'Organisme de foncier solidaire.

Il prend appui sur l'économie de la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière qui organise les rôles du locataire-accédant et de son bailleur.