

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 janvier 2024

FACILITER LA TRANSFORMATION DES BUREAUX EN LOGEMENTS - (N° 2003)

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE44

présenté par
M. Daubié, rapporteur

ARTICLE 6

Rédiger ainsi cet article :

« Après le premier alinéa du I de l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Un copropriétaire peut modifier la destination de ses parties privatives de bureau ou de local professionnel en habitation. Par dérogation au premier alinéa du présent I, lorsque cette modification contrevient à la destination de l'immeuble, elle est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Après avoir échangé avec les professionnels du logement, notamment la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) et l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), autoriser un copropriétaire à transformer un bureau en logement, sans accord de la copropriété, est problématique : une telle modification pourrait par exemple conduire à autoriser un copropriétaire seul à transformer un plateau de bureaux en logements dans un immeuble exclusivement composé de bureaux aux autres étages. Une telle transformation pourrait conduire à des conflits d'usage significatifs et rendre impossible la cohabitation.

Le rapporteur propose ainsi par amendement de soumettre le changement de transformation d'un bureau en habitation, en cas d'interdiction par le règlement de copropriété, à la majorité simple de l'article 24. Cette solution de repli demeure ambitieuse car elle revient sur la règle de l'unanimité nécessaire jusqu'à présent.

Par ailleurs, l'amendement substitue à la notion de destination tertiaire, la notion de bureau et de local professionnel. En effet, la destination tertiaire inclut les locaux commerciaux dont la transformation paraît moins pertinente au vu des objectifs de la présente proposition de loi. En effet, substituer des commerces pour créer des logements aurait un impact négatif sur la vitalité des cœurs de ville et des centre-bourgs, tout en diminuant la quantité et la qualité de services pourtant nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants.

