

ASSEMBLÉE NATIONALE

18 janvier 2024

ACCÉLÉRATION ET SIMPLIFICATION DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT DÉGRADÉ -
(N° 2066)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 160

présenté par

M. Rome, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amiot, Mme Amrani, M. Arenas, Mme Autain, M. Bernalicis, M. Bex, M. Bilongo, M. Bompard, M. Boumertit, M. Boyard, M. Caron, M. Carrière, M. Chauche, Mme Chikirou, M. Clouet, M. Coquerel, M. Corbière, M. Coulomme, Mme Couturier, M. Davi, M. Delogu, Mme Dufour, Mme Erodi, Mme Etienne, M. Fernandes, Mme Ferrer, Mme Fiat, M. Gaillard, Mme Garrido, Mme Guetté, M. Guiraud, Mme Hignet, Mme Keke, M. Kerbrat, M. Lachaud, M. Laisney, M. Le Gall, Mme Leboucher, Mme Leduc, M. Legavre, Mme Legrain, Mme Lepvraud, M. Léaument, Mme Pascale Martin, Mme Éliisa Martin, M. Martinet, M. Mathieu, M. Maudet, Mme Maximi, Mme Manon Meunier, M. Nilor, Mme Obono, Mme Oziol, Mme Panot, M. Pilato, M. Piquemal, M. Portes, M. Prud'homme, M. Quatennens, M. Ratenon, M. Ruffin, M. Saintoul, M. Sala, Mme Simonnet, Mme Soudais, Mme Stambach-Terre noir, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé, M. Vannier et M. Walter

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 9 TER, insérer l'article suivant:**

Le deuxième alinéa du I de l'article 1^{er} de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rédigé :

« Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles ne sont dissociables qu'en application d'un démembrement foncier. Dans ce cas, la quote-part de parties communes peut appartenir à une personne morale sous forme de société foncière et l'usufruit peut appartenir à une autre personne, les deux étant liées par contrat. Ces deux personnes sont détentrices conjointement d'un droit de propriété et sont vues comme copropriétaires dans la présente loi. Seule la société foncière assume vis-à-vis de la copropriété les charges liées aux parties communes. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement propose de permettre la dissociation des parties privatives et communes d'un immeuble en copropriété afin de faciliter le redressement des copropriétés dégradées en lien avec leurs occupants.

En effet, l'actuel article 1A de la loi du 10 juillet 1965 n'autorise pas la dissociation des parties privatives et communes. Ainsi lors d'un portage foncier pour le redressement d'une copropriété, l'acquisition porte sur la totalité du lot, partie commune et quote-part privative.

Cette intervention peut s'avérer nécessaire en particulier devant l'appauvrissement de certains ménages propriétaires occupants faute de revenus évoluant en rapport avec le coût de la vie. Elle est de plus en plus fréquemment nécessaire face à la charge financière des nécessaires travaux de rénovation énergétique mais aussi de gros entretiens (toiture, structure, réseaux, mise aux normes, remise en habitabilité) touchant principalement les parties communes. Ces travaux de rénovation sont singulièrement alourdis sur l'important patrimoine ancien des centre-bourgs des villes petites et moyennes et de la ruralité où le déclin économique puis démographique a fragilisé depuis des décennies par la vacance et l'appauvrissement les ressources des copropriétés.

Une intervention en acquisition intégrale d'un lot dépouille le ménage propriétaire de l'ensemble de son droit de propriété et le transforme en locataire, ou le contraint à être relogé, ce qui l'exclut de la vie et de l'avenir de la copropriété.

Le ménage perd de ce fait certains droits de jouissance de son logement (liberté d'aménagements intérieurs, liberté de mise en location, liberté de transmission de la propriété, liberté de durée d'occupation...), la capacité d'épargne financière que la propriété immobilière permet par le remboursement de prêt plutôt que le paiement d'un loyer et par la captation d'une potentielle plus-value à la revente (du fait de l'évolution du marché et des investissements réalisés pour entretenir et améliorer le bien). L'esprit collectif de la copropriété et de ses instances se perd. L'implication d'une fraction importante de propriétaires-occupants y est nécessaire pour apporter une vision humaine de l'habitat au-delà d'une vision financière d'investisseur. Cela motive l'entretien courant de la copropriété comme l'engagement des lourds travaux de rénovation dont les occupants sont assurément gagnants, en confort comme financièrement.

Les retours d'expériences d'intervention en portage immobilier dans les copropriétés montrent bien la difficulté en sortie à revenir à l'esprit de la copropriété après une phase de mutation en locatif.

La proposition vise donc à introduire un niveau intermédiaire d'intervention par le démembrement foncier en s'inspirant des Offices Fonciers Solidaires, sans s'y limiter. Il permet d'introduire des acteurs professionnels et à l'assise financière satisfaisante en relai des propriétaires fragiles au sein de la copropriété, voir sur sa totalité, tout en conservant pour les occupants des droits et des préoccupations patrimoniales proches de propriétaires-occupants. Il permet de maintenir vivaces les instances de copropriété au long du processus. Il permet un retour en arrière facilité en sortie d'intervention par le maintien en place des personnes. Il peut éviter un déracinement de celles-ci accentuant souvent leurs problématiques financières par des ruptures sociales, de l'incertitude et des sentiments d'échec et de déclassement de statut social.