

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

26 janvier 2009

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

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° 728

présenté par

Mme Lepetit, M. Bloche, M. Le Bouillonnet, M. Brottes, M. Goldberg, M. Deguilhem, Mme Massat, M. Pérat, Mme Maquet, M. Pupponi, Mme Le Loch, Mme Andrieux, M. Dussopt, M. Letchimy, M. Cacheux, M. Jean-Louis Dumont, M. Manscour, M. Lurel, M. Néri, Mme Darciaux, M. Bono, M. Goua, M. Michel Ménard, M. Rogemont, Mme Got, Mme Robin-Rodrigo, M. Dumas, Mme Langlade, M. Tourtelier, M. Cuvillier, M. Delcourt, M. Gaubert, Mme Marcel, M. Grellier, M. Villaumé, M. Le Roux, M. Roy, M. Gagnaire, Mme Erhel, M. Boisserie, et les membres du groupe Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 6 TER, insérer l'article suivant :**

L'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de bail emphytéotique ou de bail à construction consenti sur un ou plusieurs lots, sous réserve de dispositions contraires dans le bail, le preneur est mandataire de plein droit du copropriétaire pendant toute la durée de celui-ci pour les décisions relevant des articles 24, 25 et des alinéas b, c, d et e de l'article 26. Le copropriétaire est tenu d'en informer le syndic dès la prise d'effet du bail. »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Afin de favoriser le développement de l'offre de logement social, notamment dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, l'Etat encourage depuis plusieurs années les communes à mener une action foncière publique volontariste visant à acquérir des biens fonciers ou immobiliers destinés à être cédés par la suite à des organismes de logement social, des SEM ou des associations d'insertion, soit par l'intermédiaire d'une vente, soit par voie de bail emphytéotique. Dans ce cadre, de plus en plus de collectivités locales ont été

---

amenées à acquérir des lots de copropriété puis à passer des baux emphytéotiques avec des bailleurs sociaux ou associations en vue de transformer ces lots en logement social. Dans ces opérations, l'emphytéote devient, pendant toute la durée du bail, l'interlocuteur quotidien de la copropriété.

Le présent amendement vise à lever une incertitude juridique concernant le statut juridique du titulaire du bail emphytéotique vis-à-vis du syndicat de copropriété au regard de la loi sur les copropriétés de 1965 en précisant que le titulaire d'un bail emphytéotique ou d'un bail à construction est mandataire de plein droit du copropriétaire pour la plupart des décisions de l'assemblée générale de copropriété (gestion courante, travaux....).