

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

12 janvier 2024

---

ACCÉLÉRATION ET À LA SIMPLIFICATION DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT  
DÉGRADÉ ET DES GRANDES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT - (N° 1984)

Retiré

**AMENDEMENT**

N ° CE194

présenté par

M. Echaniz, Mme Battistel, M. Delautrette, M. Hajjar, M. Naillet, M. Potier et les membres du  
groupe Socialistes et apparentés

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 10, insérer l'article suivant:**

Le quatrième alinéa de l'article 29 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rédigé :

« L'adhésion à une union constituée ou à constituer ou le retrait de cette union sont décidés par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 25. »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Le présent amendement des députés Socialistes et apparentés vise à faciliter la sortie d'une union de syndicats de copropriété dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun en alignant les conditions de majorité de sortie sur celles d'adhésion.

En effet, dans le cadre d'opérations de sauvegarde ou de réhabilitation de copropriétés dégradées intégrées dans des ensembles urbains complexes, l'existence d'objets juridiques secondaires (AFUL, ASL, etc.) peut rendre plus difficile la prise de décision et la réalisation de certaines opérations essentielles au devenir de tout ou partie des copropriétés concernées. Et ce d'autant plus lorsque ces copropriétés recouvrent des locaux autres que d'habitation avec des intérêts et des contraintes différentes de celles copropriétaires de logements.

Ainsi il est essentiel de faciliter la sortie ou la dissolution de ces objets juridiques alors que les règles de majorité existantes ou les conditions de liquidation de l'actif et de reconstitution des tantièmes représentent trop souvent des barrages infranchissables.

Dans le cas des unions de syndicats, la loi de 1965 prévoit une majorité d'adhésion fixée à la majorité absolue des voix des copropriétaires (art. 25) alors que pour la sortie d'une telle union elle prévoit à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix

(art. 26). Il n'existe pas de justification particulière à cette distinction et pour peu qu'une telle justification ait existé, les enjeux posés par la rénovation des grands copropriétés constituées dans les années 1960 et 1970 ou sur des copropriétés de horizontales plus anciennes, nécessitent de réinterroger celle-ci.

Ainsi le présent amendement propose le passage à une majorité « article 25 » pour la sortie d'une union de syndicats de copropriétaires.