

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

18 janvier 2024

---

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

Commission	
Gouvernement	

Retiré

**AMENDEMENT**

N° 195

présenté par

M. Royer-Perreaut et M. Vuilletet

-----

**ARTICLE 10**

Après l'alinéa 18, insérer les six alinéas suivants :

« *Art. L. 741-4.* – I. – Lorsque la situation d'un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et compris dans le périmètre d'une association syndicale libre ou autorisée régie par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ainsi, le cas échéant, que par celles du chapitre II du titre II du livre III du code de l'urbanisme, fait obstacle à la poursuite d'une opération de requalification des copropriétés dégradées régie par les dispositions des articles L. 741-1 ou L. 741-2, à raison de difficultés de gestion, de fonctionnement normal, financières ou de complexités juridiques, l'opérateur peut saisir le juge afin qu'il en fasse le constat et désigne un expert chargé, à ses frais, de déterminer les conditions matérielles, juridiques et financières de la distraction de l'immeuble ou, lorsque l'opération porte sur un ou plusieurs immeubles représentant une part majoritaire du périmètre de l'association, de la dissolution de l'association. Dans ce cas, les articles 37 à 42 de l'ordonnance n° 2004-632 précitée ne sont pas applicables.

« II. – En cas de dissolution, les conditions de la dévolution du passif et de l'actif sont déterminées soit par les statuts du syndicat, soit, à défaut, par un liquidateur nommé par le juge. Elles doivent tenir compte des droits des tiers.

« Dans le cas de la dissolution comme dans celui de la distraction, les propriétaires membres de l'association sont redevables de leur quote-part des dettes de l'association contractées durant leur période d'adhésion jusqu'à leur extinction totale.

« III. – En cas de distraction, celle-ci n'affecte pas l'existence des servitudes décrites à l'article 28 de l'ordonnance n° 2004-632 précitée tant qu'elles restent nécessaires à l'accomplissement des missions de l'association ou à l'entretien des ouvrages dont elle use.

« De même, la dissolution n'affecte pas le maintien de l'exploitation en commun d'un équipement compris dans le périmètre de l'association dissoute tant que cette exploitation reste nécessaire à l'accomplissement des missions de l'association, sous réserve des modalités de fixation de la dévolution du passif et de l'action dans les conditions prévues au II du présent article.

« IV. – Les dispositions du présent article sont précisées par décret en Conseil d'État. »

### **EXPOSÉ SOMMAIRE**

Le présent amendement vise, en complément de l'article 10 du projet de loi relatif aux conditions de dissolution d'un syndicat de copropriété, à faciliter également la sortie des immeubles concernés par une opération de requalification des copropriétés dégradées du périmètre d'une association syndicale libre ou autorisée, y compris des associations foncières urbaines libres.