

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

18 janvier 2024

---

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

Commission	
Gouvernement	

Adopté

**AMENDEMENT**

N° 217

présenté par

M. Echaniz, Mme Battistel, M. Delautrette, M. Hajjar, M. Naillet, M. Potier, M. Aviragnet, M. Baptiste, M. Mickaël Bouloux, M. Philippe Brun, M. Califer, M. David, M. Delaporte, M. Olivier Faure, M. Garot, M. Guedj, Mme Jourdan, Mme Karamanli, Mme Keloua Hachi, M. Leseul, M. Bertrand Petit, Mme Pic, Mme Pires Beaune, Mme Rabault, Mme Rouaux, Mme Santiago, M. Saulignac, Mme Thomin, Mme Untermaier, M. Vallaud, M. Vicot et les membres du groupe Socialistes et apparentés

-----

**ARTICLE 10**

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

« *Art. L. 741-4.* – I. – Lorsqu'un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis fait l'objet d'un plan de sauvegarde prévu aux articles L. 615-1 et suivants ou est inclus dans le périmètre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées régie par les dispositions des articles L. 741-1 ou L. 741-2 et que l'inclusion de l'immeuble 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 que, le cas échéant par celles du chapitre II du titre II du livre III du code de l'urbanisme, engendre des difficultés de gestion, de fonctionnement normal, financières ou des complexités juridiques qui font obstacle à la poursuite de l'opération ou au succès du plan de sauvegarde, l'opérateur ou le coordonnateur du plan de sauvegarde au sens du II de l'article L. 615-2 du présent code peuvent saisir le juge afin qu'il en fasse le constat et désigne un expert chargé 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.

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

### **EXPOSÉ SOMMAIRE**

Le présent amendement des députés Socialistes et apparentés vise, dans l'esprit de l'article 10 et en complément du dispositif proposé, à faciliter également la sortie des immeubles concernés par une opération de requalification des copropriétés dégradées ou un plan de sauvegarde du périmètre d'une association syndicale libre ou autorisée, y compris des associations foncières urbaines libres.

En particulier dans les zones urbaines denses, de nombreuses copropriétés se sont constituées dans des ensembles urbains complexes alliant plusieurs immeubles d'habitation, locaux commerciaux ou d'activités, parkings, parfois dalles urbaines, voire équipements collectifs et voiries. Afin de régir le fonctionnement de ces ensembles et notamment le partage d'équipements techniques communs (chauffage, ventilation, etc.) ou d'autres équipements et accès, des objets juridiques dépassant le périmètre de chaque syndicat de copropriété ont été développés. Qu'il s'agisse d'unions de syndicats, d'ASL ou d'AFUL, ces structures juridiques sont complexes et leur gouvernance est par nature plus éloignée des intérêts immédiats de chaque immeuble ou fraction du périmètre du syndicat. En outre, la présence souvent importante dans ces structures de copropriétaires de lots qui ne sont pas d'habitation crée des intérêts divergents entre les copropriétaires. Un propriétaire de locaux de stockage n'aura pas les mêmes attentes sur l'état du bâti ni ne sera susceptible de consentir aux mêmes investissements, notamment sur la rénovation énergétique ou des dépenses relatives au cadre de vie de l'immeuble.

Ainsi du fait de contraintes financières, de domanialité, ou de gouvernance de ces ensembles, certaines copropriétés se retrouvent parfois prisonnières pour la mise en œuvre de leurs projets de requalification, comme d'ailleurs pour la bonne conduite parfois de leurs plans de sauvegarde.

Il est donc essentiel, lorsque cette contrainte met en péril la bonne réalisation de ces projets qui sont aussi d'intérêt public, que le juge puisse intervenir pour procéder à la distraction de l'immeuble de cet ensemble voire, pour procéder à sa dissolution lorsque la majorité du périmètre de l'association est concernée par de telles opérations. Les conditions financières, juridiques et de recomposition parcellaire devront alors être fixées soit par le droit commun, soit par les statuts, soit par le juge.

Un décret, en conseil d'État considérant l'atteinte portée au droit de propriété et à la liberté d'association, viendra encadrer et préciser ce dispositif essentiel.