

ASSEMBLÉE NATIONALE

18 janvier 2024

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

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 219

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 ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 9 BIS, 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 complété par une phrase ainsi rédigée : « Par dérogation, lorsque la copropriété est en difficulté au sens de la section 2 du présent chapitre, le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale du syndicat à la majorité prévue à l'article 25. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement de repli des députés Socialistes et apparentés vise à faciliter la sortie d'une union de syndicats de copropriété pour les seules copropriétés en difficulté 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.

A défaut de l'adoption de notre amendement visant à proposer le passage à une majorité « article 25 » pour la sortie d'une union de syndicats de copropriétaires dans tous les cas, cet amendement de repli le permet pour les seules copropriétés en difficulté.