

ASSEMBLÉE NATIONALE

29 avril 2010

ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT - (n° 2449)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 347

présenté par
Mme Branget-----
ARTICLE 3

Après l'alinéa 3, insérer les six alinéas suivants :

1° AB L'article 14 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« - Il est constitué dans chaque syndicat un fonds de prévoyance en vue de faire face aux travaux visés à l'article 14-2 et aux études y afférentes. Il ne peut être utilisé qu'au financement desdits travaux et études faisant l'objet d'un vote spécifique de l'assemblée générale des copropriétaires.

« - Ce fonds de prévoyance est alimenté par une contribution annuelle égale à 5 % du budget prévisionnel visé à l'article 14-1. L'assemblée générale peut, à la majorité mentionnée à l'article 25, décider d'augmenter cette contribution dans une limite maximum de 15 % dudit budget.

« - Les copropriétaires sont tenus de participer à son alimentation proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. Les copropriétaires versent au syndicat leur contribution selon les mêmes modalités que celles visées aux alinéas deux et trois de l'article 14-1. Les sommes ainsi versées font partie intégrante du patrimoine du syndicat et ne constituent pas des avances. »

1° AC Après la première occurrence du mot : « générale », la fin du sixième alinéa de l'article 18 est ainsi rédigée :

« - la question de l'élaboration d'un plan de travaux susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 24 de la présente loi. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à rendre obligatoire la constitution de fonds de réserve pour gros travaux dans les copropriétés.

En effet, les travaux les plus importants effectués dans des copropriétés, tels que les ravalements, les réfections de toitures, les travaux touchant au gros œuvre ou au chauffage collectif, génèrent trop souvent des impayés qui causent de graves préjudices aux entreprises de bâtiment concernées.

La cause essentielle de ces impayés est la liberté laissée à l'assemblée générale des copropriétaires de décider des modalités d'appels de fonds pour les travaux importants, sans obligation de corrélation entre ces appels de fonds des copropriétaires et les sommes dues à l'entrepreneur par le syndicat. Et, à la différence de certains pays de plus en plus nombreux, il n'existe pas en France d'obligation légale de constituer des provisions pour faire face aux travaux qui devront être effectués à moyen ou à long terme.

Un copropriétaire impécunieux peut ainsi compromettre le paiement de l'entrepreneur. Des procédures de recouvrement existent (dont certaines récemment créées par la loi n° 2009-323 de mobilisation et de lutte contre les exclusions du 25 mars 2009), mais elles sont lourdes à mettre en œuvre et, par définition, ne permettent pas d'éviter l'impayé.

Par ailleurs, de trop nombreux immeubles tombent dans la spirale du défaut d'entretien, de la dévalorisation et de la paupérisation. La vétusté entraîne la perte de valeur et souvent une surconsommation d'énergie, qui elle-même, limite les moyens qui peuvent être consacrés à la rénovation et, a fortiori, aux travaux d'économie d'énergie et de développement durable. Ces derniers vont d'ailleurs prendre le pas, devant la nécessité de contenir la facture énergétique, que viendront alourdir l'inévitable hausse des coûts de l'énergie et la fiscalité environnementale.

Les copropriétaires n'ayant que très rarement une vision patrimoniale à long terme, rejettent de façon quasi systématique la possibilité, qui leur a été donnée en 2004 (Cf. l'alinéa 6 de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965), de voter la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux et de constituer une réserve de trésorerie.

Faire face au risque de dégradation accélérée de nombreuses copropriétés et relever les défis du Grenelle de l'environnement tout en assurant le bon paiement des travaux impliquent l'obligation de programmation pluriannuelle et de constitution systématique de provisions pour travaux futurs.

Fixer à 5 % du budget prévisionnel le montant de la contribution annuelle permet de ne pas instaurer une surcharge difficile à supporter par les ménages modestes.

En effet, sachant que la moyenne annuelle des charges est de l'ordre de 2000 € par logement, cela aboutit à un versement de 100 € par an par copropriétaire. Cette somme reste assez modeste mais - et c'est l'intérêt du dispositif - constitue un levier psychologique et financier important et un véritable outil d'aide à la décision.