

ASSEMBLÉE NATIONALE

14 décembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1499)

Adopté

AMENDEMENT

N° CE501

présenté par
M. Goldberg, rapporteur

ARTICLE 27

Substituer aux alinéas 18 à 21 les cinq alinéas suivants :

« d) Sont ajoutés un III et un IV ainsi rédigés :

« III. - Lorsque l'immeuble est à destination partielle ou totale d'habitation et comporte moins de 10 lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

« IV- Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

« 1° La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;

« 2° La question de la suspension des cotisations au fonds de de travaux en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux. » ;

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les modifications apportées par le Sénat visant à étendre le champ d'application du fonds de de travaux vont dans le bon sens. Néanmoins, il semble nécessaire de préciser certaines modalités. En premier lieu, il convient d'harmoniser le système pour plus de lisibilité et de simplicité et ne pas prévoir deux fonds aux appellations différentes avec un objet commun. Il supprime aussi la cotisation différente selon la taille qui engendre une inégalité devant la loi difficile à justifier. En effet, le budget des petites copropriétés est souvent moins élevé du fait de l'absence d'équipements comme les ascenseurs. Il n'est donc pas nécessaire de baisser la cotisation à 3% car l'assiette de calcul de cette cotisation est déjà plus faible.

En second lieu, pour les très petites copropriétés de moins de 10 lots (entendu ici au sens de lots de copropriétés et non de logements), il est proposé d'introduire une possibilité de déroger au fonds de travaux par décision à l'unanimité. En effet pour ces copropriétés souvent dépourvues de syndic professionnel, il faut prendre garde à ne pas compliquer la gestion par la création d'un fonds supplémentaire qui, eu égard à leur taille, alourdirait de façon disproportionnée les coûts de gestion

de la copropriété et annulerait ainsi le bénéfice de la création du fonds. Il est donc proposé de laisser cette décision aux syndicats des copropriétaires.

Enfin, l'introduction d'un plafond au fonds de travaux est une bonne idée afin d'éviter une épargne dormante mais il faut en revoir les modalités. Il paraît plus légitime de laisser le syndicat des copropriétaires juger de la nécessité de suspendre ou non les cotisations au fonds plutôt que de prévoir un plafonnement automatique par décret. En effet, le but du fonds est d'inciter les copropriétaires à débattre des travaux nécessaires pour employer cette épargne et à faire des travaux. C'est pourquoi le présent amendement vise à créer une clause de rendez-vous. Ceci respecte l'esprit de la mesure proposée au Sénat tout en donnant une plus grande marge d'appréciation au syndicat des copropriétaires.

Enfin, le présent amendement procède à des modifications de coordination relatives à l'appellation du fonds.