

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

1er octobre 2014

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE - (N° 2230)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

**AMENDEMENT**

N ° 1934

présenté par

M. Giraud, M. Krabal, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse, M. Claireaux, Mme Dubié,  
M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Hobert, M. Jérôme Lambert, M. Moignard, Mme Orliac,  
M. Robert, M. Saint-André, M. Schwartzberg et M. Tourret

-----

**ARTICLE 5**

Après l'alinéa 16, insérer l'alinéa suivant :

« *i*) Les travaux ou opérations visant à réduire la malpropreté manifeste par un nettoyage des parties communes et l'humidité élevée des caves , à la condition que le montant total de ces travaux ou opérations soit inférieur aux honoraires forfaitaire annuels pour la gestion courante du syndic. ».

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Le présent amendement vise à simplifier et faciliter les prises de décisions en assemblée générale des copropriétaires concernant les actions de nettoyage des parties communes et de réductions d'humidité des caves inutilisables ayant un impact significatif sur la performance thermique de l'immeuble.

Ces actions peuvent porter aussi bien sur les murs, les sols, les plafonds, les escaliers et les caves. Ainsi, cet amendement propose de tenter de limiter les situations inacceptables constatées dans lesquelles une majorité de propriétaires, parfois un nombre très réduit de personnes qui n'habitent pas les lieux, se désengagent totalement des préoccupations de propreté et de salubrité de l'immeuble, en bloquant très facilement et systématiquement, pendant de très longues périodes de temps, parfois 10, 15 voire 20 ans, toutes les demandes de travaux ou d'opérations de nettoyage ou de salubrité.

Ainsi, dans ces situations trop souvent constatées, les autres copropriétaires beaucoup plus

nombreux mais minoritaires et qui, eux, vivent dans l'immeuble, sont prisonniers et victimes d'un lourd préjudice car ils ne peuvent rien faire pour éviter que leur immeuble devienne un taudis.

Ils se retrouvent nécessairement bloqués et dans l'incapacité totale de faire voter les moindres petits travaux ou opérations, même d'un montant insignifiant, par exemple ne serait-ce que pour nettoyer pour la première fois depuis 20 voire 30 ans une accumulation de crasse répugnante dans une cage d'escalier, ou pour créer des aérations dans les caves afin d'en réduire l'humidité.

Dans ces situations, les petits enfants de ces copropriétaires minoritaires sont les premières victimes dans la mesure où ils doivent s'appuyer constamment sur les murs de la cage d'escalier pour s'aider dans leurs descentes et montées quotidiennes et qu'ils subissent des taux d'hygrométrie relative élevés.

Les copropriétaires majoritaires non occupants, nécessairement liés et souvent complices d'un syndic indifférent, incompétent voire méprisant envers les "petits porteurs", profitent ainsi d'une interprétation extensive et abusive du droit de propriété, pour n'engager aucune dépense visant l'amélioration, même de façon très marginale, de la performance énergétique et de la vie quotidienne de l'immense majorité des habitants de l'immeuble. Il serait temps de mettre fin à ces situations injustes et insupportables, qui provoquent de vives tensions contre un syndic malveillant et entre les copropriétaires.

Cet amendement prévoit que le montant total des travaux soit modeste en le plafonnant aux honoraires forfaitaire annuels du syndic afin que chacun des copropriétaires puisse assumer financièrement ces travaux de nettoyage sans difficultés.

L'adoption de cet amendement aurait pour conséquence l'amélioration de la vie quotidienne de milliers de "petits" copropriétaires, victimes de règles de majorité abruptes et beaucoup trop contraignantes pour les décisions en assemblées de copropriétaires.

Il conviendrait donc de ne pas limiter aux seules actions d'isolation de la façade ou de la toiture, les règles de vote simplifié prévu à l'article 24 de la loi n°65 557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, en ouvrant la possibilité d'effectuer pour un montant modeste des opérations de nettoyage et de réduction de l'humidité des caves.