

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 415

présenté par

M. Pancher, M. Tahuaitu, M. Philippe Vigier, M. Favennec, M. Gomes, M. Tuaiva, M. Folliot,
M. Salles et M. Richard

ARTICLE 28

I. – À l'alinéa 26, substituer au mot :

« modifié »,

le mot :

« rédigé ».

II. – En conséquence, substituer aux alinéas 27 et 28, l'alinéa suivant :

« À moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'intérêt collectif sont réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Pour la réalisation de ces travaux d'intérêt collectif, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux. Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent f. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le 3 de l'article 28 modifie l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui prévoit les modalités les plus souples de vote de l'assemblée générale (la règle de majorité dite "simple" étant celle des copropriétaires présents ou représentés. En vue de faciliter la prise de décision pour les mesures d'intérêt collectif, cette règle sera désormais applicable notamment pour une série de nouveaux travaux "nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants".

Cet amendement vise à ajouter expressément le cas des travaux de rénovation énergétique réalisés pour les parties communes à la liste des travaux dont le vote est conditionnée à la majorité simple, en vue de simplifier la mise en œuvre de tels chantiers.

Suivant le type de décisions à prendre, les assemblées générales de copropriétaires statuent à trois niveaux différents de majorité : la majorité simple, la majorité absolue, la double majorité.

L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifié par l'article 7 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II) prévoit que les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre, qui peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, sont adoptés à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité absolue).

Pour ce type de travaux, les conditions de majorité pourraient être assouplies et relever de la majorité simple, c'est à dire : la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale qui ont voté. En revanche, la règle de la majorité absolue serait conservée pour les travaux d'intérêt collectif susceptibles de concerner les parties privatives.