

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

20 septembre 2014

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE - (N° 2188)

Retiré

**AMENDEMENT**

N ° 1618

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. Turret

-----

**ARTICLE 5**

I. Après l'alinéa 12, insérer l'alinéa suivant :

*i)* Les travaux ou opérations visant à réduire l'insalubrité, la malpropreté manifeste et persistante, et à améliorer la sécurité de la structure de l'immeuble, à la double condition cumulative d'une part de l'absence pendant une durée supérieure à dix ans de travaux ou d'opérations réalisés à cet effet sur les parties communes concernées de l'immeuble, et d'autre part que le montant des travaux ou opérations soit inférieur au montant payé par chacun des copropriétaires au syndic au titre des honoraires annuels.

II. En conséquence, après les mots :

« par un *h* »,

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 11 :

« et un *i* ainsi rédigés : ».**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Le présent amendement vise à simplifier et faciliter les prises de décisions en assemblée générale des copropriétaires concernant les actions de propreté et de salubrité des parties communes et de sécurité de structure d'un immeuble en copropriété.

Ces actions peuvent porter aussi bien sur les murs, les sols, les plafonds ou les escaliers. 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, de salubrité et de sécurité de structure 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, de salubrité ou de sécurité de structure de l'immeuble.

Ainsi, dans ces situations trop souvent constatées, les autres copropriétaires qui, eux, vivent dans l'immeuble, beaucoup plus nombreux mais minoritaires, 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.

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.

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 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.

Tout en prévoyant le verrou d'une double condition cumulative très restrictive, c'est ce que cet amendement propose pour améliorer la vie quotidienne des "petits" copropriétaires, victimes de règles de majorité abruptes et beaucoup trop contraignantes de décision 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'améliorer, au moins un minimum, la salubrité et la propreté.