

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE461

présenté par

M. Descoeur, M. Straumann, M. Reda, M. Viala, Mme Meunier, M. Hetzel, Mme Bonnivard,
Mme Beauvais, M. Leclerc, M. Bony, M. de Ganay, Mme Dalloz, Mme Anthoine et M. Saddier

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 59, insérer l'article suivant:**

Le II de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifié :

1° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les copropriétés de plus de cinquante lots principaux, un diagnostic technique global devra être réalisé afin de définir les travaux susceptibles d'être réalisés au cours des dix prochaines années avec une estimation des coûts. Pour les copropriétés de moins de cinquante lots principaux, un diagnostic technique simplifié, dont le contenu sera défini par décret en conseil d'état, devra être réalisé. Ces diagnostics devront être actualisés tous les dix ans. »

2° Après le mot, « inférieur », la fin de la seconde phrase du septième alinéa est ainsi rédigée : « à 50 % de la quote-part de travaux annuels à constituer en fonction du plan pluriannuel de travaux défini dans le diagnostic technique global. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le principal frein à la rénovation des copropriétés est le manque d'anticipation du financement des travaux. Ainsi, bien souvent, pour des raisons économiques, l'assemblée générale refuse ou ajourne la réalisation de travaux qui peuvent représenter des montants importants.

Cette situation explique le manque d'entretien des copropriétés, sachant, d'autant plus, que c'est uniquement le copropriétaire qui vote les travaux qui sera en charge de leur financement.

Or, un occupant reste propriétaire de son lot en moyenne pour une période de sept à huit ans, ne bénéficiant pas du retour sur investissement, ce qui est un motif supplémentaire de refus de voter la réalisation de travaux.

Pour pallier à cette difficulté, la loi ALUR a prévu un fonds travaux avec une cotisation minimale de 5 % du budget prévisionnel.

Or, selon l'ensemble des études, ce taux est largement insuffisant, ne répondant pas efficacement à l'enjeu des rénovations y compris énergétiques des copropriétés.

C'est pour cela que la loi doit prévoir l'instauration progressive d'un plan d'amortissement des équipements et du bâti de la copropriété qui devra être déterminé à partir du Diagnostic Technique Global.