

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE509

présenté par

M. Ramadier, M. Cordier, M. Reda et M. Hetzel

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 :

I. – Le cinquième alinéa est ainsi rédigé :

« Le montant est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant est défini en pourcentage du montant de travaux évalué par le diagnostic technique global et assorti d'un terme obligatoire. Il ne peut être inférieur à 10 % du montant des travaux évalués et est appelé suivant les tantièmes correspondants. »

II. – Le septième alinéa est ainsi rédigé :

« Les sommes versées au titre du fonds travaux sont attachées au copropriétaire. Elles donnent lieu à un remboursement par le syndicat au vendeur à l'occasion de la cession d'un lot et sont reconstituées immédiatement et intégralement par l'acheteur au jour de la mutation. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à dynamiser les fonds de travaux dans les copropriétés.

Les copropriétaires en assemblée générale votent la plupart du temps le fonds travaux au taux légal minimum de 5 % et ne sont pas incités à voter davantage en raison du caractère non remboursable de leur cotisation en cas de vente. Les copropriétaires estiment qu'ils auront cotisé à perte et qu'une négociation favorable avec leur acheteur pour récupérer cette épargne n'est pas garantie.

Le minimum légal de cotisation représente des sommes dérisoires lorsque le budget de fonctionnement est relativement faible. Par exemple, lorsque le budget est de 30.000 €, l'épargne ne représente que 1500 € par an. Il faudra donc épargner plus de 33 ans, soit une génération, pour réaliser un seul ravalement de façade à 50.000 €. L'épargne n'est donc pas adaptée.

L'emploi des cotisations versées en millièmes généraux pour financer des travaux répartis selon une grille de charges différentes (par exemple grille ascenseur) pose un problème de compréhension pour les copropriétaires et de mise en œuvre pour les professionnels. Cette incertitude et ce manque de simplicité sont de nature à concourir à l'échec du dispositif