

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 1044

présenté par

M. Ramadier, M. Reda, M. Lurton, M. Saddier, M. Cordier, Mme Bazin-Malgras, M. Savignat, M. Parigi, Mme Louwagie, M. Hetzel, M. de Ganay, M. Cinieri, M. Lorion, M. Grelier, Mme Levy et Mme Kuster

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

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

1° Le II de l'article 24 est complété par des *j* à *s* ainsi rédigés :

« *j*) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif 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.

« Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent *f*.

« *k*) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

« *l*) L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;

« *m*) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

« *n*) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre

la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

« o) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires ;

« p) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

« q) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« r) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

« s) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation. »

2° – Les *f* à *o* de l'article 25 sont abrogés.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'absentéisme chronique dans les assemblées générales empêche le vote des travaux d'amélioration ou d'économie d'énergie soumis actuellement à la règle de majorité absolue de l'ensemble des copropriétaires (art. 25). Auparavant soumis à la règle de majorité de l'article 26, les travaux d'amélioration sont passés à la majorité de l'article 25 (n) depuis la loi Alur, mais ils ne profitent toujours pas de l'article 25-1 pour être votés à la majorité de l'article 24 en seconde lecture.

Inadéquation entre le long terme des gros travaux et la durée de détention d'un bien.

La rotation des propriétaires dans un immeuble n'est pas compatible avec le long terme que nécessite la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux. En 2006, les Français qui revendaient leur appartement en étaient propriétaires, en moyenne, depuis 6 ans et 2 mois. En 2017, au moment de la transaction, ils le détenaient depuis 9 ans et 6 mois, soit à peu près la durée nécessaire à l'amortissement de travaux d'économie d'énergie. Les propriétaires excluent donc de financer eux-mêmes des travaux qui profiteront à leurs successeurs.

Les plannings pluriannuels de travaux, résultant d'un DTG ou d'un Audit énergétique, sont rarement suivis d'effets et tombent dans l'oubli collectif. Les copropriétaires préfèrent même parfois ne pas voter de planning du tout afin de ne pas faire fuir leurs potentiels acheteurs qui seront amenés à lire les PV d'assemblée générale.